

S P R A W O Z D A N I E
Z DZIAŁALNOŚCI TBS Sp. z o. o. „JURAND” w SZCZYTNIE
w 2023 r.

I. Organizacja

1. Organizacja Spółki

W 2023 roku kapitał zakładowy Spółki nie uległ zmianie i wynosi 3.300.150,- zł z ilością 66.003 udziałów po 50,- zł każdy.

2. Zatrudnienie

Spółka prowadziła działalność w roku 2023 w układzie organizacyjnym trzech głównych pionów wykonawczych tj. eksploatacji, finansowym i technicznym.

Zatrudnienie w końcu 2023 roku wynosiło 29 osób (29 etatów). Wynagrodzenie średnie w 2023 r. wyniosło 4.509,63zł brutto.

II Działalność statutowa

1. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

A. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

W ubiegłym roku w zasadniczej części Spółka prowadziła zarządzanie (na zlecenie) nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w ogólnej liczbie 160 o łącznej powierzchni użytkowej 102.678,59 m², w których znajduje się 2.185 lokali z czego:

– we wspólnotach dużych:	
• lokali mieszkalnych:	2049
- własnościowych	1805
- komunalnych	244
• lokali użytkowych:	105
- własnościowych	88
- komunalnych	17
– we wspólnotach małych:	
• lokali mieszkalnych:	25
- własnościowych	20
- komunalnych	5
• lokali użytkowych:	6
- własnościowych	4
- komunalnych	2

Zatem łączna powierzchnia 1917 lokali właścicieli indywidualnych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółkę wynosiła w końcu roku 90.822,15 m² i była niższa od stanu na początku roku o 0,24%. Spadek spowodowany był rezygnacją z usług zarządzania przez jedną wspólnotę. W ramach zawartych umów z każdą ze wspólnot TBS jako zarządzający podjął

się prowadzenia nieruchomości w sposób zapewniający utrzymanie części wspólnych w stanie nie pogorszonym poprzez bieżące naprawy i organizowanie remontów oraz utrzymanie czystości i porządku, a także pośredniczenie w dostawie świadczeń (tzw. mediów) i ich rozliczanie. Do tego wykonywanie bieżących czynności administrowania, w tym prowadzenie wymaganej dokumentacji technicznej budynku oraz prowadzenie indywidualnej ewidencji finansowej dla poszczególnych właścicieli. Na poczet tych czynności pobierane były w 2023 r. zaliczkowe przedpłaty – średniomiesięcznie ok. 165 428,81 zł, a jednostkowo ok. 1,64 zł/m².

W 2023r. pracownicy Spółki nadzorowali realizację podjętych przez wspólnoty 69 uchwał remontowych na łączną kwotę 798 315,04zł. Przygotowano propozycje remontów wraz z kosztorysami oraz wystosowano do potencjalnych wykonawców zapytanie o realizację remontów. Przedstawiono wpływające oferty zarządom, które po analizie wybierały najkorzystniejszą dla wspólnot ofertę na wykonanie inwestycji.

W celu dopełnienia obowiązku jakie nakłada na zarządcę ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 z póź. zm.) przeprowadzano ze wspólnotami zebrania na których przedstawiane zostały rozliczenia finansowe poszczególnych wspólnot, po wcześniej przygotowanych i przesłanych każdemu właścicielowi indywidualnego rozliczenia związanego z posiadaniem udziałem w nieruchomości. Na spotkaniach załatwiano, rozstrzygano i ustalano wszystkie sprawy każdej nieruchomości oraz przyjmowano plany gospodarcze wspólnot na rok bieżący w formie uchwał, w tym uchwalane były zamierzone remonty.

B. Zarządzanie na rzecz zasobów komunalnych

Spółka w zakresie zarządzania na rzecz zasobów komunalnych pośredniczy w dostawie świadczeń (tzw. mediów) i dokonuje ich rozliczeń dla najemców lokali komunalnych zamieszkałych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez TBS na koniec 2023r. znajdowało się 267 lokali będących w zasobach lokalowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej oraz 1 lokal będący własnością Starostwa Szczyceńskiego.

2. Zarządzanie nieruchomościami własnymi

Spółka zarządza czterema budynkami własnymi o liczbie lokali mieszkalnych 96 i łącznej powierzchni użytkowej 4.872,80 m².

W końcu 2023r. w naszej ewidencji zarejestrowanych było 42 wniosków o najem mieszkania w tym na:

- mieszkania 1-pokojowe - 9
- mieszkania 2-pokojowe małe - 11
- mieszkania 2-pokojowe duże - 4
- mieszkania 3-pokojowe - 5

Ponadto trzynastu osób wykazało zainteresowanie więcej niż jednym mieszkaniem

Sukcesywnie przyjmowane są dalsze wnioski osób ubiegających się o mieszkanie.

W zamiarze Spółki jest realizacja zadania inwestycyjnego budowy budynku mieszkalnego (36 mieszkań) na posiadanej działce przy ul. Lemańskiej kosztem ok. 10,5 mln zł z zaciągnięciem kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, lecz wymaga to dokapitalizowania

Spółki przez właściciela. Spółka posiada niezbędne dokumenty dotyczące pobudowania nowego budynku (pozwolenia, projekty techniczne).

Stan zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów w dniu 31.12.2023 r. wynosi:

Adres	Przewidywany termin spłaty	kredyt wykorzystany	zmiany kredytu umorzenie	koszty prowizji	zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek 31.12.2023 r.
Lemańska 2	2034-12-20	1 435 595,90	207 175,70	14 634,00	676 412,01
Lemańska 4	2033-07-20	1 399 036,59	202 029,24	14 360,00	558 649,63
Boh.Wrz. 39 r. 6 i 8	2029-07-25	2 791 901,39	426 049,35	28 350,00	615 600,83
OGÓLEM		5 626 533,88	835 254,29	57 344,00	1 850 662,47

W 2023 r. spłacono:

- 1) Lemańska 2 = 102 120,27 zł (odsetki 24 806,13 zł + kapitał 77 314,14 zł)
- 2) Lemańska 4 = 97 612,53 zł (odsetki 20 747,05 zł + kapitał 76 865,48 zł)
- 3) Boh. Września 6 i 8 = 198 852,63 zł (odsetki 24 646,30 zł + kapitał 174 206,33 zł)

TBS jako podmiot prawa handlowego prowadzi działalność w oparciu o statut, z którego wynikają ograniczenia działalności sprowadzające się głównie do budowania budynków mieszkalnych i zarządzania nieruchomościami. Podyktowane jest to wykluczeniem możliwości podejmowania działań ryzykownych ekonomicznie w związku z zapewnieniem poprawności spłaty zaciąganych kredytów na budownictwo.

Spółka nie prowadzi obecnie sprzedaży własnych lokali.

III. Sytuacja ekonomiczna i ogólna

TBS jako podmiot prawa handlowego prowadzi działalność w oparciu o statut, z którego wynikają ograniczenia działalności sprowadzające się głównie do budowania budynków mieszkalnych i zarządzania nieruchomościami. Podyktowane jest to wykluczeniem możliwości podejmowania działań ryzykownych ekonomicznie w związku z zapewnieniem poprawności spłaty zaciąganych kredytów na budownictwo. Zgodnie z art. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 202, poz. 1957 z późn. zm.) zwolnienia, które były zawarte w art. 17 ust. 1 miały zastosowanie do 31.12.2006 r. Od 01.01.2007 r. ustawa o CIT wprowadziła zwolnienia przedmiotowe i tak:

„Art. 17. 1. Wolne od podatku są:

44) (...) dochody towarzystwa budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi”

Należności od odbiorców usług wynoszą (w zł) -	1.365.937,86
w tym od:	
1. najemców lokali TBS	- 35.914,38
2. właścicieli lokali	- 226.032,38
3. Zakładu Gospodarki Komunalnej (z tyt. świadczeń) -	62.333,91
4. wspólnot mieszkaniowych	- 1.041.657,19
5. pozostałych usług	- 0,-
Odpisy aktualizacyjne (w zł)	- 340.203,26
Zobowiązania wobec dostawców świad. wynoszą -	1.679.746,91
w tym wobec: (w zł)	
1. VEOLIA	- 1.352.760,47
2. AQUA	- 161.583,97
3. ISTA Polska	- 68.012,00
4. pozostałe (gaz, domofony i inne)	- 97.390,47

Na rzecz zleceniodawców Spółki prowadzone były bieżąco sprawy w ramach zawartych umów. Rozpatrywane były i przygotowywane odpowiedzi na kierowane wystąpienia oraz wnioski. Bieżąco przygotowywane były materiały i informacje na posiedzenia komisji Rady Miejskiej w Szczytnie. W roku 2024 Spółka będzie kontynuowała działalność w dotychczasowym profilu rodzajowym bez widocznych zagrożeń finansowych.

Szczytno, dnia 13.05.2024 r.

PREZES W RZĄDU

 mgr Agnieszka Cakata