

Rada Miasta Czarnków

Temat:

- Działalność oraz wyniki spółki
„Towarzystwo Budownictwa Społecznego
sp. z o.o. w Czarnkowie” za rok 2022

Czarnków dnia 25 maja 2023 r.

PODSTAWA PRAWNA POWOŁANIA SPÓŁKI POD NAZWĄ TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O.O. W CZARNKOWIE

Uchwała Nr VIII/72/99 Rady Miasta Czarnków z dnia 28 kwietnia 1999r
(utworzenie spółki)

Uchwała Nr XIV/159/99 Rady Miasta Czarnków z dnia 19 listopada 1999r
(wprowadzenie zmian)

- **KRS 0000137748**
- **NIP 763-18-61-086**
- **REGON 570866175**
- **KAPITAŁ PODSTAWOWY 2 577 500,00 zł (KRS str.9 rubryka 8)**
- **ŚRODKI TRWAŁE -12 396 298,19 zł**

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Zgodnie ze Statutem Spółki przedmiotem jej działania jest:

- 1) budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych
- 3) przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 4) wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach spółki,
- 5) sprawowanie na podstawie odrębnych umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności,
- 6) prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającej na budowie , wykonywaniu remontów, adaptacji i modernizacji budynków mieszkalnych i lokali użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem z wyjątkiem mieszkań wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Środki na prowadzenie statutowej działalności Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. W Czarnkowie w roku 2022 uzyskiwało za zarządzanie i administrowanie budynkami będącymi własnością Spółki wybudowanych w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ,a także

wspólnot mieszkaniowych wg. zawartych umów.

Przez prowadzenie – zarządzanie nieruchomością należy rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość. Oczywiście jakiegokolwiek remonty zależą od woli właściciela i jego możliwości finansowych. Przy wykonywaniu statutowej działalności staraliśmy się wykonywać wszelkie czynności zgodnie z przepisami prawa, a także do przestrzegania standardów zawodowych przestrzegając przy tym zasadę ochrony interesu właścicieli na rzecz których były wykonywane czynności zarządzania – administrowania. Do roku 2009 zarządzaliśmy budynkami będącymi własnością Gminy Miasta Czarnków. Od roku 2009 zarządzanie budynkami komunalnymi jest prowadzone bezpośrednio przez właściciela tj. Gminę Miasta Czarnków.

ZASOBY WŁASNE budynek mieszkalny- stan na maj 2023r.

ADRES	Rok budowy	LOKALE szt.	Pow.m ²	UWAGI :
SŁONECZNE 9	2001	39	2070,58	W tym 1 lokal użytkowy
SŁONECZNE 10	2003	27	1318,72	
SŁONECZNE 11	2006	24	1201,12	
STAROMIEJSKA 1	2007	23	1241,25	W tym 1 lokal użytkowy
RAZEM		113	5831,67	W tym 2 lokale użytkowe

OSOBY ZAMIESZKUJĄCE ZASOBY TBS NA DZIEŃ 31.12.2022

ADRES	OSOBY	Osoby na m ²	Osoby na lokal
SŁONECZNE 9	99	19,66	2,61
SŁONECZNE 10	55	23,98	2,04
SŁONECZNE 11	54	22,20	2,25
STAROMIEJSKA 1	49	22,76	2,27
RAZEM	257	Śr. 21,72	Śr.2,32

DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI W ROKU 2022 TBS CZARNKÓW

ZASOBY WŁASNE lokal użytkowy, stanowisko w hali garażowej - stan na maj 2023r.

ADRES	Rok budowy	LOKAL szt.	Pow.m ²	UWAGI :
SIKORSKIEGO 53	2015	1	60,20	W tym 1 stanowisko garaż +udziały części wspólne. BIURO 60,2 m ² Pom. przynależne 6,19 m ²

ZASOBY WŁASNE budynek użytkowy- garażowy stan na maj 2023r.

ADRES	Rok budowy	GARAŻ szt.	Pow.m ²	UWAGI :
Os. SŁONECZNE	2007	20	325,24	Śr. garaż 16,3 m ² , garaż 2 kondygnacje z najazdem -góra dół
RAZEM		20	325,24	

STAWKI CZYNSZOWE- OKRES ICH OBOWIĄZYWANIA stan -maj 2023r

styczeń 2001	listopad 2005	wrzesień 2008	wrzesień 2009	styczeń 2011	październik 2012	październik 2014	październik 2022
6,0 zł/m ²	6,40 zł/m ²	7,00 zł/m ²	7,85 zł/m ²	8,35 zł/m ²	8,87 zł/m ²	9,37 zł/m ²	11,44 zł/m²

Wzrost stawki czynszowej w zł i % w okresie ich obowiązywania

6,00 zł/m ²	6,40 zł/m ²	0,40 zł/m ²	6,666%
6,40 zł/m ²	7,00 zł/m ²	0,60 zł/m ²	9,375%
7,00 zł/m ²	7,85 zł/m ²	0,85 zł/m ²	12,143%
7,85 zł/m ²	8,35 zł/m ²	0,50 zł/m ²	6,369%
8,35 zł/m ²	8,87 zł/m ²	0,52 zł/m ²	6,227%
8,87 zł/m ²	9,37 zł/m ²	0,50 zł/m ²	5,636 %
9,37 zł/m ²	11,44 zł/m²	2,07 zł/m²	22,091 %

Wartość odtworzeniowa na dzień dzisiejszy wynosi **5 704,00 zł** za 1 m² (od 1 kwietnia do 30 września 2023r). Aktualna stawka obowiązująca w TBS Czarnków w wysokości **11,44 zł/m²** stanowi **60,18%** możliwej maksymalnej stawki czynszu regulowanego, która na dzień dzisiejszy wynosi **19,01 zł/m²** (5 704 x 4%/12=19,01 zł/m²)

PŁATNOŚCI WINDYKACJA

Działania w zakresie windykacji są ważnym czynnikiem stabilności finansowej spółki. W celu dochodzenia zaległych należności prowadzimy następujące działania windykacyjne:

- indywidualne rozmowy o możliwościach zapłaty zaległości
- informujemy o możliwości starania się o dodatek mieszkaniowy
- rozkładamy zadłużenie na dogodne raty
- spisujemy ugody dotyczące płatności za zaległy czynsz
- wysyłamy wezwania do dobrowolnej spłaty
- sporządzamy pozwycy o zapłatę
- sporządzamy pozwycy o eksmisję (ostateczność)
- przekazujemy wyroki do komornika celem egzekucji

PŁATNOŚCI W LATACH - WYMIAR DO WPLĄT

ROK	Wymiar ogółem	Wpłata ogółem	%
2009	481 790,04 zł	443 246,83 zł	91,99
2010	519 275,16 zł	493 749,17 zł	95,08
2011	552 950,04 zł	527 712,03 zł	95,43
2012	560 949,21 zł	535 820,10 zł	95,52
2013	586 746,72 zł	560 381,20 zł	95,51
2014	595 015,47 zł	572 450,10 zł	96,21
2015	628 559,32 zł	606 559,43 zł	96,50

DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI W ROKU 2022 TBS CZARNKÓW

ROK	Wymiar ogółem	Wpłata ogółem	%
2016	630 306,84 zł	609 150,11 zł	96,65
2017	632 885,03 zł	620 320,18 zł	98,01
2018	740 792,24 zł	736 480,36 zł	99,42
2019	742 442,44 zł	736 818,18 zł	99,24
2020	694 398,20 zł	690 561,50 zł	99,45
2021	632 098,20 zł	628 216,74 zł	99,38
2022	664 688,61 zł	663 579,25 zł	99,83

Nie wpłynęło z tytułu wymiaru czynszu za rok **2022** 1 109,36 zł

Struktura czasowa należności czynszowych w zasobach własnych
(zadłużenie - dane na 31.12.2022)

Wyszczególnienie	Ilość lokali	zł	Śr/zł/lok
Do 1 miesiąca	15	3278,27	218,55
Od 1 do 2 m-cy	3	2634,09	878,03
Od 2 do 3 m-cy	1	1244,64	1244,64
Od 3 do 4m-cy	0	0	0
Od 4 do 5 m-cy	1	2888,03	2888,03
RAZEM -ŚREDNIO	20	10 045,03 zł	502,25 zł/lokal

ŚREDNIO NAJEMCY 91 LOKALI PŁACA BEZ ŻADNYCH OPÓŹNIEŃ

CAŁKOWITE ZADŁUŻENIE W LATACH W ROZBICIU NA BUDYNKI

	STAROMIEJSKA 1	SŁONECZNE 9	SŁONECZNE 10	SŁONECZNE 11	RAZEM
ROK					
Zadłużenie 2012	6 902,18	16 947,60	1 770,19	7 712,21	33 332,18
Zadłużenie 2013	8 413,50	17 331,75	3 068,59	3 187,39	32 001,23
Zadłużenie 2014	8 037,38	22 723,39	8 571,41	6 047,07	45 379,25
Zadłużenie 2015	3 566,13	17 712,00	639,56	5 012,06	26 929,75
Zadłużenie 2016	4 056,01	15 047,65	2 668,88	5 739,36	27 511,9
Zadłużenie 2017	3 824,10	10 493,53	2 413,86	4 237,89	20 969,38
Zadłużenie 2018	9 277,57	9 466,61	2 838,78	3 102,53	24 685,49
Zadłużenie 2019	1 802,03	4 585,36	2 128,46	1 114,19	9 630,04
Zadłużenie 2020	493,83	8 756,19	1 305,66	1 557,22	12 112,9
Zadłużenie 2021	3 401,09	6 622,45	966,03	704,57	11 694,14
Zadłużenie 2022	3 293,44	4 604,48	956,57	1 190,54	10 045,03

Zadłużenie bez odsetek w TBS Czarnków na dzień **31.12.2022** wynosi **10 045,03 zł.** (dodatkowo odsetki wynoszą **3 214,58 zł**)

CAŁKOWITE ZADŁUŻENIE W STOSUNKU DO WYMIARU ROCZNEGO WYNOŚI ca 1,511%

REMONTY BIEŻĄCE - AWARYJNE

ADRES	Nakłady w zł	PRZYKŁADOWY ZAKRES PRAC
Słoneczne 9	5 670,00	Częściowa wymiana opierzenia, naprawa rury spustowej
Słoneczne 10	3 215,98	Instalacja pod piec gaz.x2, naprawa dach, samozamykacz
Słoneczne 11	3 341,93	Instalacja pod piec gaz.x3, naprawa dach, naprawa oświetlenia,
Staromiejska 1	19 003,99	Awaria inst. elekt, drzwi śmietnik, opierzenie kominy, samozamykacz, remont balkonów x5
RAZEM	31 231,90	

Nakłady na remonty bieżące - awarie w zł/m² w roku 2022 wyniosły ca. 0,47 zł

WYBRANE KOSZTY EKSPLOATACYJNE ZASOBY TBS -LOKALE MIESZKALNE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Koszt roczny zł	zł/m ² /m-c	UWAGI
Energia elektryczna	6 838,38	0,103	
Podatek od nieruchomości	6 305,64	0,095	Tylko własne - mieszkalne
Remonty bieżące	31 231,90	0,472	
Zieleń	6 501,60	0,098	
Ubezpieczenia	6 036,00	0,091	
Usługi kominiarskie	2 813,58	0,042	
C.O. Gaz	1 411,43	0,021	
Różnica woda-ścieki	2 656,54	0,040	
Dozorstwo	8 190,14	0,123	
Wody opadowe	6 290,80	0,095	
Administracja	74 394,38	1,124	
Przeglądy ,operaty itp.	7 159,80	0,108	
Pozostałe koszty	8 051,22	0,121	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE- KREDYT-SPLATA ROK 2022

KAPITAŁ ODSETKI SPŁACONE ROK 2022			KAPITAŁ DO SPŁATY
KAPITAŁ	ODSETKI	RAZEM	
271 024,84 zł	69 639,80 zł	340 664,64 zł	2 944 241,90 zł
			Razem kapitał + odsetki
			2 957 260,80 zł

PŁATNOŚCI RATA KREDYTOWA ZA MIESIĄC WRZESIEŃ 2022

SŁONECZNE 9	SŁONECZNE 10	SŁONECZNE 11	STAROMIEJSKA 1	RAZEM
11 060,20 zł	6 679,73 zł	7 858,71 zł	4 827,51 zł	39 025,93 zł
2 960,88 zł	1 433,28 zł	1 380,80 zł	2 824,82 zł	
14 021,08 zł	8 113,01 zł	9 239,51 zł	7 652,33 zł	
Obciążenie stawki czynszowej zł/m²				7,08 zł/m²

PŁATNOŚCI RATA KREDYTOWA- PROGNOZA BGK ZA MIESIĄC KWIECIEŃ 2023

SŁONECZNE 9	SŁONECZNE 10	SŁONECZNE 11	STAROMIEJSKA 1	RAZEM
14 874,62 zł	8 606,89 zł	9 801,96 zł	8 118,16 zł	41 401,63 zł
Obciążenie stawki czynszowej zł/m²				7,51 zł/m²

PŁATNOŚCI RZECZYWISTE -ZAWIADOMIENIE O WYSOKOŚCI RATY KWIECIEŃ 2023

SŁONECZNE 9	SŁONECZNE 10	SŁONECZNE 11	STAROMIEJSKA 1	RAZEM
14 976,20 zł	8 665,67 zł	9 868,90 zł	8 173,61 zł	41 684,38 zł
Obciążenie stawki czynszowej zł/m²				7,56 zł/m²

SYMULACJA PROGNOZA PŁATNOŚCI IV kwartał 2023 r - BGK

SŁONECZNE 9	SŁONECZNE 10	SŁONECZNE 11	STAROMIEJSKA 1	RAZEM
15 703,88 zł	9 086,72 zł	10 348,42 zł	8 570,75 zł	43 709,77 zł
Obciążenie stawki czynszowej zł/m²				7,93 zł/m²

ORIENTACYJNY TERMIN SPŁATY KREDYTU DANE BGK STYCZEŃ 2023

ADRES	PRZEWDYWANY TERMIN SPŁATY
SŁONECZNE 9	20.09.2028
SŁONECZNE 10	25.09.2027
SŁONECZNE 11	25.12.2026
STAROMIEJSKA 1	25.08.2033

WYNIK FINANSOWY ROK 2022

KOSZTY

Zużycie materiałów i energii	26 351,00 zł
Usługi obce	89 167,87 zł
Podatki i opłaty	17 929,32 zł
wynagrodzenia	363 295,86 zł
Ubezpieczenia społeczne i inne na rzecz pracowników	93 224,91 zł
amortyzacja	187 161,00 zł
Pozostałe koszty	94 530,10 zł
Pozostałe koszty finansowe	74 206,74 zł
Koszty operacyjne	232,00 zł
RAZEM	946 098,80 zł

PRZYCHODY

Z działalności podstawowej, wspólnot mieszkaniowych oraz sprzedaży opodatkowanej	1 040 426,15 zł
Przychody finansowe inne	4 104,23 zł
Pozostałe przychody operacyjne	62 314,13 zł
RAZEM	1 106 844,51 zł

ZYSK BRUTTO 160 745,71 zł po potrąceniu podatku CIT 28 80,00 zł daje

ZYSK NETTO 131 944,71 zł

Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 w przeliczeniu na pełne etaty wynosi
5 osób.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE BRUTTO ZA ROK **2022** wynosi **6 054 ,93 zł** z nagrodą
z zysku.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o. w Czarnkowie
64-700 Czarnków, ul. Sikorskiego 53B/44

PREZES
Andrzej Redmann

Czarnków 25.05.2023 r