

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. powstało na mocy Uchwały nr X/71/95 Rady Miejskiej w dniu 30.05.1995 r. jako jednoosobowa spółka Gminy Syców. Obszarem działania obejmuje ona miasto i gminę Syców. W dniu 06.09.1995r. zarejestrowana została w Krajowym Rejestrze Sądowym przy Sądzie Rejonowym Wrocław Fabryczna VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS – 0000049042

Siedziba Spółki mieści się pod adresem:

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
Ul. Wrocławska 8c; 56-500 Syców

NIP 619-17-70-142

Regon 250567724

Spółka działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- ustawy z dnia 15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2020r. poz.1526 z późn. zm) zwanej dalej Kodeksem spółek handlowych
- ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów
- ustawy z dnia 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 679) zwanej dalej ustawą o gospodarce komunalnej;
- postanowień statutu spółki;
- innych właściwych przepisów prawa.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 617 004,00 zł, dzieli się na 261 udziałów po 2364,00 zł każdy. Wszystkie udziały objęła Gmina Syców.

W okresie sprawozdawczym średnie zatrudnienie w Spółce wyniosło 12,9 etatu. Ponadto w ramach umowy z Powiatowym Urzędem Pracy zatrudniliśmy 1 osobę w ramach robót publicznych.

W roku 2023 Zarząd Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. pracował w następującym składzie :

Mirosław Marciniak – Prezes Zarządu – do dnia 15.02.2023r.

Jacek Kludacz – Prezes Zarządu – od dnia 06.03.2023r.

Skład Rady Nadzorczej Sycowskiego T.B.S sp. z o.o. w roku 2023 przedstawiał się następująco :

Bartosz Granat – Przewodniczący Rady

Adam Ruciński – Członek Rady

Marzena Guder – Członek Rady

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest :

1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
3. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie
4. Prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, takiej jak :
 - Sprawowanie funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym
 - Budowanie budynków wielorodzinnych oraz domów mieszkalnych ze środków przyszłych właścicieli
 - Budowanie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego
 - Prowadzeniem remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki
 - Zarządzaniem nieruchomościami niemieszkalnymi na zlecenie
 - Usługi komunalne

W 2023 roku Spółka prowadziła następujące rodzaje działalności:

- Administrowanie budynkami komunalnymi na podstawie umowy zawartej z Gminą Syców
- Administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych

- Wynajem mieszkań stanowiących zasób Spółki
- Administrowanie targowiskiem
- Administrowanie świetlicami wiejskimi
- Obsługa eksploatacyjna kotłowni świetlic wiejskich oraz budynków mieszkalnych
 - Utrzymanie zieleni na zlecenie
 - Zimowe utrzymanie chodników na terenie miasta Syców, chodników przy drogach powiatowych i wojewódzkich
 - Świadczenie usług w zakresie remontów lokali komunalnych.

Czynna działalność spółki wraz z procentowym udziałem poszczególnych zadań w ogólnych przychodach Spółki przedstawia się w sposób następujący :

Rodzaj działalności	2023	2022	2021	2020	2019
Administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, budynkami gosp., garażami i ogródkami w ramach umowy z Gminą	21,21%	16,32%	19,07%	22,94%	19,23%
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (wspólnoty mieszkaniowe)	17,69%	14,21%	15,49%	18,11%	17,93%
Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki	12,42%	9,30%	10,10%	11,92%	11,68%
Utrzymanie zieleni miejskiej w ramach umowy z Gminą	-	16,09%	13,22%	17,13%	12,62%
Usługi własne świadczone przez Spółkę	43,06%	38,60%	38,50%	26,12%	33,76%
Administrowanie targowiskiem	4,72%	2,90%	1,24%	2,0%	2,0%
Pozostała działalność	0,90%	2,58%	2,38%	1,78%	2,78%

Administrowanie zasobem Gminnym

Zakres administrowania Gminnym zasobem mieszkaniowym i lokalami

użytkowymi określony został w umowie, zawartej z Gminą Syców w wyniku rozstrzygniętego przetargu. Umowa ta obowiązywała od dnia 01.02.2022 r. do dnia 31.12.2023 r.

Sycowskie T.B.S. sp. z o.o. w ramach powyższej umowy administruje i zarządza zasobem składającym się z:

- Budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy Syców – 25 budynków z liczbą 108 lokali o łącznej powierzchni 5253,25 m²
 - Lokali użytkowych w budynkach ze 100 % udziałem Gminy – 32 lokali o powierzchni 2136,48 m²
 - Lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w liczbie 186 lokali o powierzchni 7769,81 m²
 - Lokali użytkowych będących własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych – 27 lokali o powierzchni 819,37 m²
 - Garaży gminnych w liczbie 26 o powierzchni łącznej 2078,23 m²
 - Pomieszczeń gospodarczych w liczbie 77 o powierzchni łącznej 2774,76 m²
 - Ogródków działkowych w liczbie 112 o powierzchni łącznej 20 044,77 m².

W ramach tej samej umowy, Spółka utrzymuje tereny wokół budynków należących w całości do Gminy, jak również tereny gminne wokół wspólnot mieszkaniowych według następującego podziału:

- Podwórka gminne przyległe do budynków ze 100% udziałem Gminy o powierzchni niezabudowanej 57 029,00 m².
- Podwórka gminne przy wspólnotach o powierzchni niezabudowanej 38 950,00 m².

Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

W ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Sycowski T.B.S sp. z o.o. prowadzi działalność na mocy umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których określono zasady oraz zakres świadczonej usługi. Rodzaj tej usługi charakteryzuje się znacznym stopniem stabilności. Na koniec 2023 roku Spółka posiadała 89 umów na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Utrzymanie zieleni miejskiej

Spółka w roku 2023 nie wykonywała czynności związanych z utrzymaniem terenów zielonych, w tym parku miejskiego na terenie Miasta Syców.

W grudniu 2023 roku Spółka przystąpiła do przetargu na utrzymanie terenów zielonych i parku miejskiego na terenie Miasta Syców.

Przetarg został rozstrzygnięty na korzyść Sycowskiego T.B.S sp. z o.o.

Wpływy z tego przetargu pozwolą na kontynuację działalności w roku 2024. Utrata wpływów w związku z niewygranym przetargiem na 2023 rok, tylko w nieznacznym stopniu była rekompensowana świadczeniem usług związanych z utrzymaniem zieleni na zlecenie oraz innych usług wykonywanych przy obniżonym składzie osobowym.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki

W zasobie własnym Spółki znajdują się aktualnie trzy budynki mieszkalne:

- Budynek przy ul. Polnej 15 w Sycowie, oddany do użytkowania w 2006r. o powierzchni 344,13m² (9 lokali mieszkalnych)
- Budynek przy ul. Matejki 3 w Sycowie, oddany do użytkowania w latach 2009-2010 o powierzchni 576,72m² (12 lokali mieszkalnych)
- Budynek przy ul. Matejki 3A, oddany do użytkowania w 2014r. o powierzchni 1010,53m² (22 lokale mieszkalne)

Do majątku Spółki należy również teren o powierzchni łącznej 8,4 ha, który stanowił do 2017r. zakład górniczy położony na terenie Wielowisi.

Obecnie na terenie tym znajduje się zbiornik wodny o powierzchni 1,8ha lustra wody.

Teren ten jest odpłatnie dzierżawiony od Spółki przez miejscowy Związek Wędkarski.

Usługi własne prowadzone przez Spółkę

W ramach dodatkowych umów Spółka wykonywała następujące zlecenia:

- prace remontowe na rzecz administrowanych wspólnot mieszkaniowych
- prace remontowe na rzecz Gminy
- zimowe utrzymanie chodników na terenie miasta Syców
- obsługa eksploatacyjna kotłowni świetlic wiejskich oraz budynku mieszkalnego
- dodatkowe zlecenia na utrzymanie terenów zieleni
- utrzymanie czystości części wspólnych w budynkach mieszkalnych

Wyniki finansowe

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka poniosła stratę w wysokości 143 767,60 zł.

Wyniki finansowe spółki w poprzednich latach przedstawia poniższa tabela (netto w zł)

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Wynik	88 480,44	-151 718,19	-518 030,57	149 015,52	-143 767,60

Założenia planu finansowego na rok 2023 zakładały zysk w wysokości 384,99 zł brutto.

Spółka nie osiągnęła zakładanego celu finansowego na co wpływ miały mniejsze niż w latach ubiegłych zlecenia na prace remontowe, które w znacznym stopniu rekompensowały brak umowy na utrzymanie zieleni, wzrost kosztów finansowych zaciągniętych kredytów.

Plany do dalszego funkcjonowania Spółki

Stabilność finansowa Spółki została zachwiana w związku z zanotowanymi dużymi stratami w latach 2020 i 2021. Osiągnięty zysk w roku 2022 pozwolił na kontynuację działalności spółki w roku 2023, w którym to roku Spółka była pozbawiona znacznych dochodów z utrzymania zieleni miejskiej.

Aby utrzymać działalność spółki a zarazem doprowadzić do poprawienia jej kondycji ekonomicznej, podjęte zostały działania takie jak:

- a) W obszarze zatrudnienia: zmniejszenie zatrudnienia, racjonalne zatrudnianie pracowników, zatrudnienie osób z kwalifikacjami potrzebnymi w spółce, przyjmowanie osób w ramach prac publicznych.

b) W obszarze wykonywanych robót poszukiwanie nowych zleceń na prace dodatkowe.

Biorąc powyższe pod uwagę Spółka kontynuowała realizację umów z wygranych przetargów w latach ubiegłych oraz przystąpiła ponownie do tych przetargów. Poniżej umowy, które pozwoliły na kontynuację działalności:

1. Na zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Syców, umowa zawarta na lata 2022/2023, wygrany został przetarg na rok 2024.
2. Zarządzanie 89 wspólnotami mieszkaniowymi, w roku 2023 spółka pozyskała 6 wspólnot
3. Na obsługę targowiska miejskiego w roku 2023, na rok 2024 przetarg został rozstrzygnięty na korzyść spółki.
4. Na obsługiwanie 4 świetlic wiejskich i 1 budynku komunalnego w zakresie zabezpieczenia ogrzewania,
5. Na utrzymanie czystości w 4 nieruchomościach.

Ponadto Sycowski T.B.S Sp. z o.o. planuje osiągać inne dochody z prowadzonych prac związanych z utrzymaniem czystości, konserwacyjno-remontowych i usługowych przez pracowników spółki na terenie gminy.

Strata za rok 2023, związana głównie z ponoszonymi ratami leasingowymi za sprzęt, którym spółka nie świadczyła usług w związku z przegranym przetargiem na utrzymanie zieleni miejskiej, przy realizacji racjonalnej polityki kadrowej w stosunku do świadczonych usług w ramach umów oraz pozyskaniu stałych rocznych zleceń, pozwalają na prognozę bezpiecznego kontynuowania działalności w następnym roku.

Prezes Zarządu
Sycowskiego T.B.S. Sp. z o.o.

Jacek Kludacz