

Sprawozdanie Zarządu Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. za rok 2024

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 14,05 etatu.

Ponadto w ramach umowy z Powiatowym Urzędem Pracy zatrudniliśmy 2 osoby w ramach robót publicznych i 1 osobę w ramach prac interwencyjnych.

W roku 2024 Zarząd Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. pracował w następującym składzie :

Jacek Kludacz – Prezes Zarządu

Skład 3 osobowej Rady Nadzorczej Sycowskiego T.B.S sp. z o.o. w roku 2024 przedstawiał się następująco :

Bartosz Granat – Przewodniczący Rady do 31.05.2024r.

Adam Ruciński – Członek Rady – do 31.05.2024r.

Marzena Guder – Członek Rady – do 31.05.2024r.

Magdalena Kwiatkowska-Głowacka – Przewodnicząca Rady – od 01.06.2024r.

Bogumiła Solecka – Członek Rady – od 01.06.2024r.

Jerzy Andrzej Michalak – Członek Rady – od 01.06.2024r.

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 budynku mieszkalnego
- Utrzymanie zieleni na zlecenie
- Zimowe utrzymanie chodników na terenie miasta Syców
- 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	2024	2023	2022	2021	2020
Administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, budynkami gosp., garażami i ogródkami w ramach umowy z Gminą	20,00%	21,21%	16,32%	19,07%	22,94%
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (wspólnoty mieszkaniowe)	13,60%	17,69%	14,21%	15,49%	18,11%
Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki	9,12%	12,42%	9,30%	10,10%	11,92%
Utrzymanie zieleni miejskiej w ramach umowy z Gminą	16,34%	-	16,09%	13,22%	17,13%
Usługi własne świadczone przez Spółkę	33,82%	43,06%	38,60%	38,50%	26,12%
Administrowanie targowiskiem	4,60%	4,72%	2,90%	1,24%	2,0%
Pozostała działalność	2,52%	0,90%	2,58%	2,38%	1,78%

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 02.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 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 5254,65 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 7775,99 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 19 648,62 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. W 2024r. Spółka podpisała trzy nowe umowy na usługę zarządzania budynkami mieszkalnymi, dwie umowy wygasły z mocy prawa oraz jedna umowa w związku z wykupem ostatniego lokalu gminnego została rozwiązana. Na koniec 2024 roku Spółka posiadała 89 umów na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Utrzymanie zieleni miejskiej

Zasady wykonywania czynności związanych z utrzymaniem terenów zielonych, określone zostały w umowie z Gminą Syców. W wyniku rozstrzygniętego przetargu Sycowski T.B.S. Sp. z o.o. podpisało umowę z Gminą na okres 18.01.2024r. do 31.12.2024r.

Umowa ta ma charakter czasowy jako, że podpisanie jej następuje w drodze rozstrzygnięcia postępowania przetargowego. W tym przypadku podobnie jak przy administrowaniu zasobem Gminy, istnieje ryzyko związane z przegraniem przetargu, a więc utrata znacznej części wpływów.

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 Wielowsi.

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
- w 2024r. Spółka świadczyła usługi polegające na obsłudze eksploatacyjnej 4 kotłowni świetlic wiejskich oraz 1 budynku mieszkalnego
- dodatkowe zlecenia na utrzymanie terenów zieleni
- w 2024r. Spółka świadczyła usługi utrzymania czystości części wspólnych w 5 budynkach mieszkalnych.

Wyniki finansowe

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 100 759,09 zł.

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

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Wynik	-151 718,19	-518 030,57	149 015,52	-143 767,60	100 759,09

Założenia planu finansowego na rok 2024 zakładały zysk w wysokości 1769,11 zł brutto.

Plany do dalszego funkcjonowania Spółki

Z powyższego zestawienia wynika, iż Spółka osiągnęła swój cel; planowany wynik brutto na poziomie 1769,11 zł został osiągnięty.

Pod koniec 2024r. Spółka przystąpiła do następujących przetargów:

- na administrowanie miejskim zasobem mieszkaniowym oraz targowiskiem miejskim
- na utrzymanie zieleni miejskiej
- na zimowe utrzymanie chodników na terenie miasta

Wszystkie przetargi zostały rozstrzygnięte na korzyść Spółki.

Spółka w 2025 r. będzie świadczyła również usługi utrzymania czystości w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz będzie świadczyła usługi w zakresie zabezpieczenia ogrzewania w świetlicach wiejskich na terenie Gminy Syców.

Ponadto Sycowskie T.B.S. Sp. z o. o planuje osiągnąć inne dochody z prowadzonych prac konserwacyjno – remontowych i usługowych przez pracowników spółki na terenie gminy.

Osiągnięty zysk w 2024 roku, realizacja racjonalnej polityki kadrowej, pozwalają na bezpieczne kontynuowanie działalności w następnym roku..

Prezes Zarządu

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

Jacek Kludacz



