

Informacja o działalności za rok 2025

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Ul. Wrocławska 8C 56-500 Syców

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 16,50 etatu.

Na dzień 31.12.2025r. w spółce zatrudnionych było 6 pracowników administracyjnych oraz 8 pracowników fizycznych (w tym 1 pracownik zatrudniony na ¼ etatu).

Ponadto w ramach umowy z Powiatowym Urzędem Pracy zatrudniliśmy 2 osoby w ramach robót publicznych. Osoby te skierowane były do pracy przy realizacji umowy na utrzymanie zieleni miejskiej.

W roku 2025 Zarząd Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. pracował w następującym składzie :

Jacek Kludacz – Prezes Zarządu - do 31.07.2025r.

Magdalena Przybył – Prezes Zarządu - od 01.09.2025r.

Anna Lenartowicz – Członek Zarządu – od 01.09.2025r.

Skład 3 osobowej Rady Nadzorczej Sycowskiego T.B.S sp. z o.o. w roku 2025 przedstawiał się następująco :

Magdalena Kwiatkowska-Głowacka – Przewodnicząca Rady

Bogumiła Solecka – Członek Rady

Jerzy Andrzej Michalak – 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

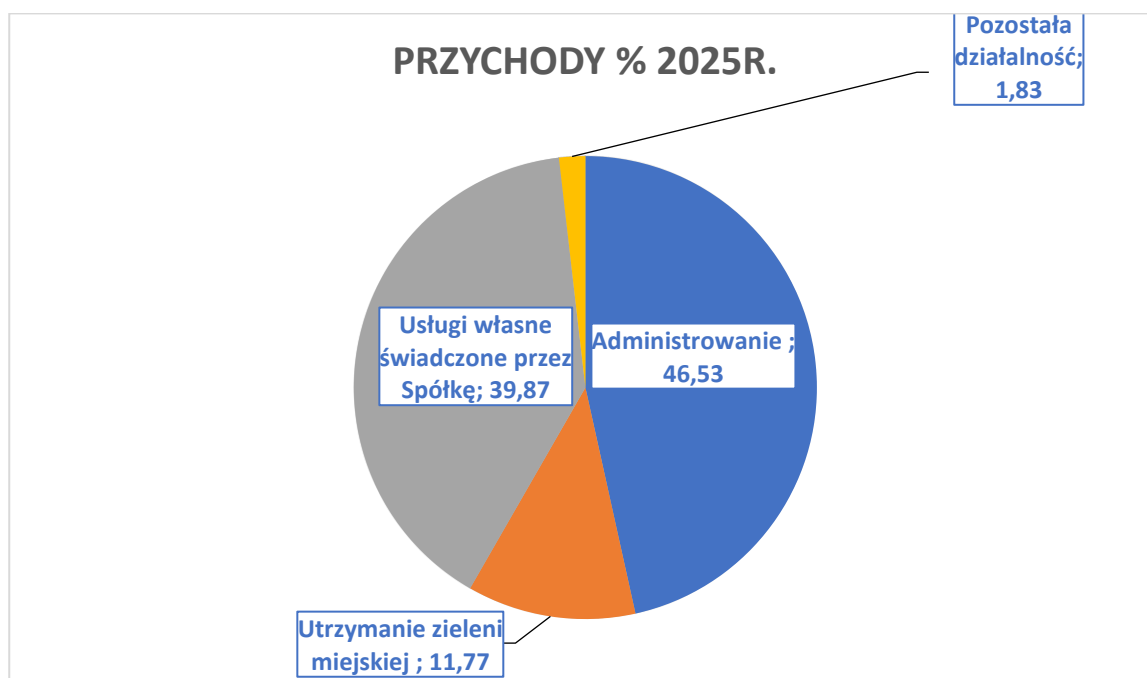
- Usługi komunalne

W 2025 roku Spółka prowadziła następujące rodzaje działalności:

- Administrowanie budynkami komunalnymi na podstawie umowy zawartej z Gminą Syców
- Administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy
- Administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, stanowiących współwłasność osób fizycznych
- Wynajem mieszkań stanowiących zasób Spółki
- Administrowanie targowiskiem
- Administrowanie świetlicami wiejskimi
- Obsługa eksploatacyjna kotłowni świetlic wiejskich
- 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 :

Poniższy wykres przedstawia % udział poszczególnych działań spółki w wyniku finansowym w 2025 roku:



Rodzaj działalności	2025	2024	2023	2022	2021
Administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, budynkami gosp., garażami i ogródkami w ramach umowy z Gminą	19,84%	20,00%	21,21%	16,32%	19,07%
Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (wspólnoty mieszkaniowe)	13,18%	13,60%	17,69%	14,21%	15,49%
Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki	9,30%	9,12%	12,42%	9,30%	10,10%
Utrzymanie zieleni miejskiej w ramach umowy z Gminą	11,77%	16,34%	-	16,09%	13,22%
Usługi własne świadczone przez Spółkę	39,87%	33,82%	43,06%	38,60%	38,50%
Administrowanie targowiskiem	4,21%	4,60%	4,72%	2,90%	1,24%
Pozostała działalność	1,83%	2,52%	0,90%	2,58%	2,38%

Administrowanie zasobem Gminnym

Zakres administrowania targowiskiem miejskim, Gminnym zasobem mieszkaniowym i lokalami użytkowymi określony został w umowach, zawartych z Gminą Syców w wyniku rozstrzygniętego przetargu. Umowy te obowiązują od dnia 02.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r.

Sycowskie T.B.S. sp. z o.o. w ramach umowy o administrowanie zasobem mieszkaniowym zarządza zasobem składającym się z:

- Budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy Syców – 26 budynków z liczbą 114 lokali o łącznej powierzchni 5484,81 m²
 - Lokali użytkowych w budynkach ze 100 % udziałem Gminy – 32 lokali o powierzchni 2136,48 m²
 - Lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w liczbie 172 lokali o powierzchni 7216,55 m²

- Lokali użytkowych będących własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych – 26 lokali o powierzchni 795,70 m²
- Garaży gminnych w liczbie 23 o powierzchni łącznej 1898,47 m²
- Pomieszczeń gospodarczych w liczbie 76 o powierzchni łącznej 2769,21 m²
- Ogródków działkowych w liczbie 112 o powierzchni łącznej 19 606,69 m².

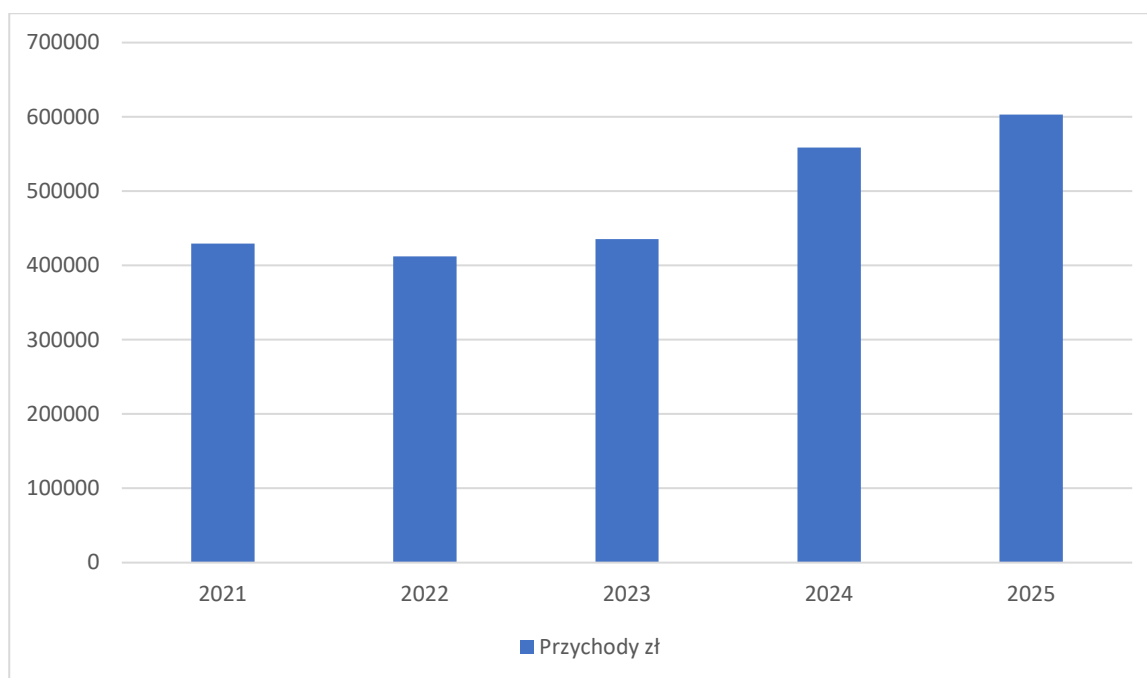
W ramach tych umów spółka wykonuje wszystkie czynności administracyjno-biurowo-księgowe oraz obowiązki wynikające z prawa budowlanego. Szczegółowy zakres czynności określony został w załączniku do w/w umów.

W ramach umowy o administrowanie budynkami komunalnymi, 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.

Wartość przedmiotu umowy o administrowanie gminnym zasobem mieszkaniowym została określona w przetargu, jednakże w ciągu roku ulega ona zmianie z uwagi na dokonującą się sprzedaż lokali, która w sposób automatyczny pomniejsza jej wartość.

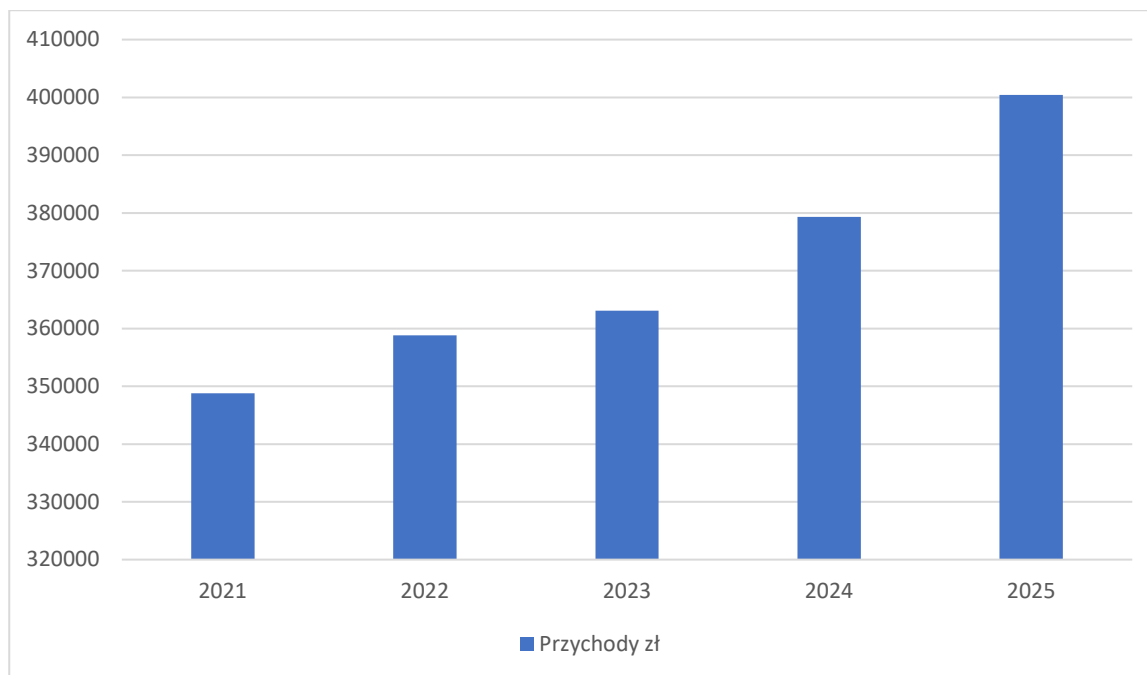
Poniższy wykres przedstawia kwotowe wartości przychodów z w/w umowy na przełomie lat 2021-2025.



Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

W ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Sycowskie T.B.S sp. z o.o. prowadzi działalność na mocy umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których określono zasady oraz zakres świadczonej usługi. Zarządy wspólnot pozostawiły sobie prawo decydowania o podstawowych sprawach dotyczących budynków, m.in. w zakresie prac remontowych i terminów ich wykonania, wyborze wykonawców. Spółka wykonuje wszystkie czynności administracyjno-biurowo-księgowo. We wszystkich wspólnotach przeprowadzono coroczne zebrania sprawozdawcze i przedstawiono rozliczenia finansowe, dane przesłano elektronicznie do właściwego US. Rodzaj tej usługi charakteryzuje się znacznym stopniem stabilności. Na koniec 2025 roku Spółka posiadała 88 umów na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Poniższy wykres przedstawia kwotowe wartości przychodów z w/w umów na przełomie lat 2021-2025.



Utrzymanie zieleni miejskiej

Zasady wykonywania czynności związanych z utrzymaniem terenów zielonych, określone zostały w umowie z Gminą Syców. W wyniku rozstrzygniętego przetargu Sycowskie T.B.S. Sp. z o.o. podpisało umowę z Gminą na okres 23.01.2025r. do 31.12.2025r.

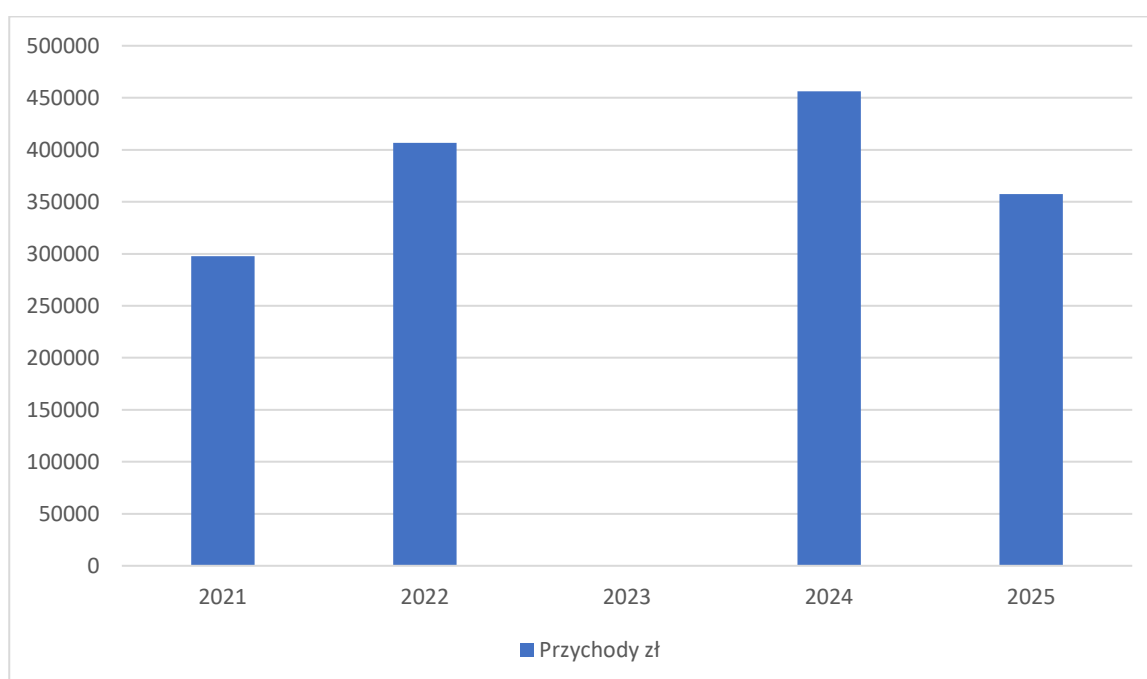
Umowa ta ma charakter czasowy jako, że podpisanie jej następuje w drodze rozstrzygnięcia postępowania przetargowego. W tym przypadku podobnie jak przy administrowaniu zasobem Gminy, istnieje ryzyko związane z przegraniem przetargu, a więc utrata znacznej części wpływów.

Do zakresu prac w ramach umowy na utrzymanie zieleni miejskiej należy m.in.:

- koszenie trawników przy użyciu kosiarki samojezdnej oraz w miejscach trudno dostępnych przy użyciu podkaszarek
- koszenie polderów
- wykonywanie cięć sanitarnych, korygujących, odmładzających drzew i krzewów
- usuwanie samosiewów drzew i krzewów oraz odrostów korzeniowych
- oczyszczanie alejek z liści, gałęzi i innych nieczystości
- wykaszanie skarp
- odchwaszczanie rabat oraz alejek żwirowych poprzez zastosowanie oprysków
- dokonanie nowych nasadzeń sezonowych kwiatów
- odnowienie powłok malarskich ławek miejskich
- montaż, demontaż i konserwacja elementów małej architektury (ławek, koszy)

- nawożenie nawozami
 - obsługa „psich pakietów”
 - utrzymanie terenów przy placach zabaw, wiat, terenu wybiegu dla psów
- W celu realizacji w/w umowy, spółka w 2021r. zawarła umowę leasingu operacyjnego na zakup sprzętu m.in.: 2 szt kosiarek samojezdnych, ciągnika, 2 szt przyczep, dmuchawy i osprzętu do maszyn.
- Na dzień 31.12.2025r. pozostało do spłaty 5 rat leasingowych.

Poniższy wykres przedstawia kwotowe wartości przychodów z w/w umowy na przełomie lat 2021-2025.



Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki

Aktualnie spółka posiada trzy budynki wielorodzinne, w których są 43 lokale mieszkalne zamieszkałe przez 108 osób. W naszych zasobach czynsz najmu wynosi od 11,69 do 13,64 zł/m²:

- 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.

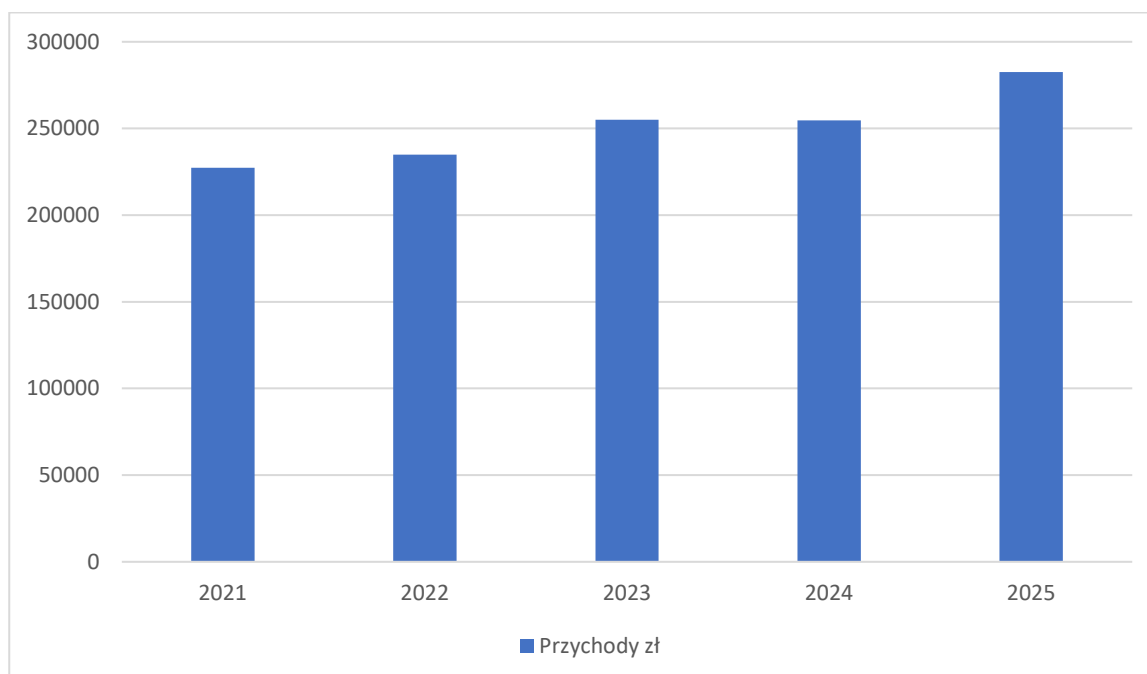
o powierzchni 1010,53m² (22 lokale mieszkalne)

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.

Poniższy wykres przedstawia kwotowe wartości przychodów z wpływów czynszowych na przełomie lat 2021-2025.



Administrowanie świetlicami wiejskimi na terenie Gminy Syców

W ramach umowy zawartej w 2012r. z Gminą Syców, spółka administrowała świetlicami wiejskimi znajdującymi się na terenie gminy o łącznej powierzchni 2387,95 m², pod koniec 2025 roku umowa ta została wypowiedziana.

W trybie postępowania przetargowego spółka podpisała nową umowę na 2026r. na zadanie administrowania świetlicami wiejskimi.

W ramach tej umowy spółka zapewnia obsługę administracyjno-biurowo-księgową. Prowadzi również drobne prace konserwacyjne za zgodą właściciela.

Zimowe utrzymanie chodników na terenie Gminy Syców

Zakres wykonywanych prac w ramach zadania polegającego na usuwaniu śliskości oraz odśnieżaniu chodników reguluje umowa zawarta z Gminą Syców w dniu 21.11.2024r. na okres do dnia 31.03.2027r.

Umowa została podpisana w następstwie rozstrzygnięcia postępowania przetargowego i ma charakter czasowy.

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 przy administrowanych nieruchomościach
- obsługa eksploatacyjna kotłowni świetlic wiejskich
- dodatkowe zlecenia na utrzymanie terenów zieleni
- utrzymanie czystości części wspólnych w budynkach mieszkalnych

Wyniki finansowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 142 161,99 zł.

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

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Wynik	-518 030,57	149 015,52	-143 767,60	100 759,09	142 161,99

Wskaźnik płynności finansowej liczony jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych wynosi **1,70**

$$542\,725,63 : 318\,668,43 = 1,70$$

W latach poprzednich wskaźnik ten przedstawiał się następująco:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Wynik	0,84	1,11	0,80	1,24	1,70

Wskaźnik zadłużenia ogólnego, liczony jako stosunek zobowiązań długoterminowych do aktywów wyniósł

$$907\,159,93 : 4\,303\,718,48 = \mathbf{0,21}$$

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Wynik	0,26	0,24	0,22	0,21	0,21

Wskaźnik informuje o stopniu zadłużenia Spółki. Im wskaźnik jest niższy, tym niższy jest udział kapitałów obcych w finansowaniu majątku.

Plany do dalszego funkcjonowania Spółki

Pod koniec 2025r. Spółka przystąpiła do następujących przetargów:

- na administrowanie miejskim zasobem mieszkaniowym, targowiskiem miejskim oraz świetlicami wiejskimi
- na utrzymanie zieleni miejskiej
- na obsługę eksploatacyjną kotłowni świetlic wiejskich

Wszystkie przetargi zostały rozstrzygnięte na korzyść Spółki.

Spółka w 2026 r. będzie świadczyła również usługi utrzymania czystości w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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 2025 roku oraz wskaźniki finansowe pozwalają na bezpieczne kontynuowanie działalności w następnym okresie, aczkolwiek spółka powinna w większym stopniu uniezależnić się od wpływów osiągniętych w drodze rozstrzygnięć przetargowych, które gwarantują bezpieczeństwo ekonomiczne jedynie w okresie trwania umowy.

W 2026r. będziemy kontynuować naszą działalność, a także poszukiwać nowych kierunków rozwoju firmy.

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

Magdalena Przybył