



INFORMACJA

O DZIAŁALNOŚCI BIEŻĄCEJ I SYTUACJI FINANSOWEJ

**GRYFIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023**

Gryfino, sierpień 2024



Spis treści:

1. DZIAŁ I - PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE
2. DZIAŁ II – ORGANY SPÓŁKI
3. DZIAŁ III – ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI
 - a) Rozdział 1 – Zasoby Własne
 - b) Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy
 - c) Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe
4. DZIAŁ IV – SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI
5. DZIAŁ V – ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI



DZIAŁ I

PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje ogólne o Spółce.

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostało utworzone w 1998 roku, w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gryfinie. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000113206. Spółka jest podatnikiem podatku VAT i posiada nr NIP 858-155-53-75.

Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim:

- a) Budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja,
- b) Gospodarka nieruchomościami gminnymi,
- c) Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego,

Ponadto Spółka może także:

- a) Nabywać budynki mieszkalne;
- b) Przeprowadzać remonty obiektów przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- c) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- d) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności;
- e) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą, w tym np. budować domy mieszkalne na rzecz innych spółek, przeprowadzać remonty i modernizacje domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki, pełnić funkcję inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budować budynki i lokale użyteczności publicznej związanej z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego, budować mieszkania na sprzedaż oraz świadczyć usługi związane z budownictwem mieszkaniowym.

2. Nabycie udziałów własnych.

Kapitał zakładowy Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 9.166.500 PLN i dzieli się na 18.333 udziały po 500 zł każdy. Właścicielem wszystkich udziałów jest Gmina Gryfino.



DZIAŁ II

ORGANY SPÓŁKI

1. Zgromadzenie Wspólników.

Wszystkie uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników realizuje Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników na posiedzeniu zwołanym na dzień 30 czerwca 2023 roku i dokończonym 28 lipca 2023 i podjęto następujące uchwały:

- 1) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2022,
- 2) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2022,
- 3) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- 4) w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się w 2023 roku jeden raz i podjęto Uchwałę nr 1/XCVIII/2023 z dnia 17 kwietnia 2023 roku, w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki.

2. Rada Nadzorcza Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki w 2023 roku działała w stałym, pięcioosobowym składzie: Przewodniczący Rady Pan Mariusz Kamiński, Sekretarz Rady Pan Artur Leśniak, Członek Rady Pani Gabriela Krefta – Marczak, Członek Rady Pan Jan Ragan, Członek Rady Pan Robert Klecha. W 2023 roku odbyło się łącznie 13 posiedzeń Rady Nadzorczej. W ramach prowadzonych działań nadzorczych Rada weryfikowała dokumentację Spółki, w tym jej wyniki finansowe, w cyklach miesięcznych, kwartalnych i rocznym. Szczegółowy opis działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok został przedstawiony w sprawozdaniu z jej działalności.

Na posiedzeniu w dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników dokonało zmian personalnych w Radzie Nadzorczej, określając jej skład w osobach: Pani Beaty Blejsz, Pana Piotra Gawory, Pani Gabrieli Krefty-Marczak, Pana Artura Leśniaka, Pana Mariusza Kamińskiego.



3. Zarząd Spółki.

W 2023 roku Zarząd Spółki działał w składzie jednoosobowym, Prezesem Zarządu był Pan Przemysław Pisula - do dnia 29 czerwca 2024 r.

W 2023 roku Zarząd Spółki podjął łącznie 19 uchwał oraz 12 Zarządzeń. Wśród najważniejszych zagadnień określających i regulujących funkcjonowanie Spółki wyróżnić należy:

- a) Wprowadzenia zmiany Taryfy Opłat i Zasad świadczenia usług dla Wspólnot Mieszkaniowych,
- b) Ustalenie stawek najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółki.

W dniu 20 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza Spółki, powołała na Członka Zarządu Pana Pawła Nikitińskiego, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 1 sierpnia 2024 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Pawła Nikitińskiego z funkcji Wiceprezesa Zarządu i powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Gryfińskiego TBS Sp. z o.o.

DZIAŁ III

ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

Gryfińskie TBS w 2023 roku zarządzało i administrowało lokalami mieszkalnymi i użytkowymi o łącznej powierzchni przekraczającej 105 000 m², w których mieszkało blisko 4,5 tys. mieszkańców Miasta i Gminy Gryfino. Poniższa tabela przedstawia udział lokali Wspólnot Mieszkaniowych (WM), zasobu komunalnego Gminy i zasobu własnego Gryfińskiego TBS, w całości analizowanego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych całego zasobu

Wyszczególnienie	Zasób własny Gryfińskiego TBS	Zasób komunalny	Zasób WM
lokale usługowe	9	44	39
lokale mieszkalne	393	639	901

Źródło: opracowanie własne



Rozdział 1 – Zasoby Własne

W 2023 roku Gryfińskie TBS wynajmowało na terenie Gryfina 393 mieszkania w 9 budynkach własnych wybudowanych z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. W 2023 roku uchwalono nowe stawki czynszu w zasobach własnych, które obowiązywały od 1 sierpnia.

Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy

Gryfińskie TBS na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 18 stycznia 2021 roku, administrowało i zarządzało komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy. Struktura lokalowa połączonego zasobu lokalowego Gminy Gryfino i Gryfińskiego TBS w 2023 roku kształtowała się następująco:

Tabela 2. Połączone zasoby lokalowe w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Wyszczególnienie	lokale komunalne w budynkach komunalnych	lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	lokale własne Gryfińskiego TBS
lokale usługowe	30	14	9
lokale mieszkalne	418	221	393

Zródło: opracowanie własne

Zwiększona ilość lokali komunalnych w porównaniu z 2022 rokiem wynika z przyjętego do zarządzania zasobu w Nowym Czarnowie 56-62. (wizualizacja zdjęcie poniżej)





Ze względu na miejsko-wiejski charakter Gminy, przejawiający się dominującą funkcją miasta Gryfino, zdecydowana większość zasobu lokalowego Gminy (ponad 80% ogółu), położona jest w granicach administracyjnych miasta, pozostała część – w 18 miejscowościach wiejskich. Wzajemne relacje położenia lokali w podziale na miasto/wsie obrazuje poniższa tabela:

Tabela 3. Lokale Gminy Gryfino względem położenia (miasto/wsie)

Wyszczególnienie	lokale komunalne w budynkach komunalnych	lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	lokale własne Gryfińskiego TBS
Wsie	121	41	0
Miasto	327	194	402

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2023 r. wyniosła 54 853,12 m². Zestawienie powierzchni użytkowej lokali połączonego zasobu w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 31 grudnia 2023 r. prezentuje się następująco:

Tabela 4. Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w połączone zasoby Gminy Gryfino.

Wyszczególnienie	lokale komunalne w budynkach komunalnych	lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	lokale własne Gryfińskiego TBS
lokale usługowe	2.379,67	1.594,68	605,78
lokale mieszkalne	20.578,93	10.384,83	19.309,23

Źródło: opracowanie własne

Gryfińskie TBS na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 18 stycznia 2021 roku ws. administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, realizowało remonty budynków i lokali komunalnych objętych nakazami PINB. W 2023 roku w ramach umowy z Gminą Gryfino, Spółka przeprowadziła roboty remontowe wynikające, w szczególności z nałożonych nakazów PINB, w tym wyremontowano uszkodzony strop drewniany pomiędzy parterem, a I piętrem pod mieszkaniem w budynku przy ulicy Targowej 11, uzupełniono tynk na ścianach zewnętrznych i klatce schodowej budynku przy ulicy Chrobrego 17, zlikwidowano pęknięcia na ścianie szczytowej od strony zachodniej i na ścianie podłużnej od strony południowej budynku przy ulicy Łużyckiej 10. Spółka współpracowała z Gminą Gryfino również w aspekcie poprawy infrastruktury, między innymi poprzez przygotowanie dokumentacji wymiany instalacji elektrycznej w Nowym Czarnowie 59-79, przygotowując tym samym zasób, do ewentualnej sprzedaży na rzecz najemców. Warto nadmienić, że zainteresowanie nabyciem lokali przez najemców w opisanej lokalizacji, wysoce uprawdopodobnia powstanie wspólnoty mieszkaniowej.



W dniu 31 stycznia 2024 r. Spółka podpisała z Gminą Gryfino nową umowę wykonawczą na okres od 1 lutego 2024 roku do 31 grudnia 2025 roku, w ramach której realizowane są, zgodnie z harmonogramem, kolejne zadania objęte nakazami PINB m.in. remont elewacji budynku przy ul. 1 Maja 11 oraz Łużyckiej 10.



Remont elewacji budynku przy ul. 1 Maja 11



Remont elewacji budynku przy ul. Łużyckiej 10



Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe

Gryfińskie TBS na podstawie zawartych umów na koniec 2023 roku zarządzało i administrowało zasobami mieszkaniowymi 57 wspólnot mieszkaniowych. Podstawowym zadaniem w tym obszarze działalności, oprócz czynności zwykłego zarządu, jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnot mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym, a także pełna obsługa konserwacyjna i inwestycyjno – remontowa, w zakresie prac określonych w podejmowanych uchwałach właścicielskich. Zarządzane przez Spółkę zasoby wspólnot mieszkaniowych, w przeważającej części, powstały na bazie dawnego mienia komunalnego. Ogólna kondycja techniczna zarządzanych przez Spółkę mieszkaniowych zasobów wspólnot mieszkaniowych jest w dobrym lub bardzo dobrym stanie (ponad 60% ogółu), a w stanie dostatecznym niespełna 40% ogółu. Stosownie do posiadanych możliwości finansowych i zdolności kredytowych, wspólnoty podejmują wyzwania inwestycyjno-remontowe, które nie tylko pozwalają na ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym, ale także obejmują działania termomodernizacyjne i rewitalizacyjne, podnoszące komfort korzystania, wpływają na wizualizację budynku i otoczenia oraz podnoszą wartość techniczną obiektów.

W 2023 roku na podstawie uchwał remontowych Wspólnot Mieszkaniowych zrealizowano liczne remonty i konserwacje budynków, w tym remonty klatek schodowych (m.in. w budynku przy ul. Niepodległości 4-6 i 19-21, Chrobrego 16-18, Łużyckiej 3), prace dekarские i elektryczne. Należy zauważyć, że podobnie jak w 2022 roku możliwości realizacji prac remontowo – inwestycyjnych były znacząco ograniczone, m.in. skutkami wywołanymi sytuacją gospodarczą, wzrostem stóp procentowych i inflacją.

W 2023 roku przeprowadzono również prace remontowe na rzecz Gryfińskiego Domu Kultury, m.in. wykonano wentylacje w 7 świetlicach wiejskich Gminy Gryfino, w siedzibie GDK przy ul. Szczecińskiej 17 wyremontowano strop wraz z konserwacją dachu.

DZIAŁ IV

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

1. Wyniki Finansowe Spółki za 2023 rok.

Gryfińskie TBS rok obrotowy 2023 zakończyło zyskiem netto w kwocie 215 052,21 zł. Łączne przychody ze sprzedaży w roku 2023 wyniosły 9 187 367,83 zł, przy poniesionych kosztach w wysokości 8 965 711,62 zł. Na działalności podstawowej Spółka wypracowała w ubiegłym roku zysk w wysokości 445 816,97 zł, na działalności operacyjnej również wynik dodatni, na poziomie 123 993,95 zł, natomiast w obszarze działalności finansowej stratę w kwocie 348 154,71 zł., co zmusza Organy Spółki do podejmowania działań naprawczych, w tym mających na celu w szczególności, zwiększenie przychodów ze sprzedaży. Analityka I półrocza roku 2024 wskazuje, oprócz efektów pozytywnych podejmowanych decyzji, także utrzymywanie się poważnych ryzyk, zarówno krótko, jak i długoterminowych.

Kapitał własny wyniósł 18 357 320,09 zł, a aktywa Spółki osiągnęły wartość 49 244 402,01 zł.



Tabela 5. Zestawienie kosztów i przychodów roku 2022/2023.

PRZYCHODY	2022	2023
Przychody netto ze sprzedaży	7 612 195,14	8 932 393,75
Pozostałe przychody operacyjne	195 847,94	220 738,92
Przychody finansowe	20 868,65	34 235,16
Razem przychody	7 828 911,73	9 187 367,83

KOSZTY	2022	2023
<u>Koszty działalności operacyjnej</u>	<u>7 564 367,30</u>	<u>8 486 576,78</u>
➤ Amortyzacja	481 188,59	466 218,31
➤ Zużycie materiałów i energii	1 276 263,94	1 514 937,75
➤ Usługi obce	1 785 888,02	2 016 721,10
➤ Podatki i opłaty	199 650,31	207 806,74
➤ Wynagrodzenia	3 101 785,24	3 471 510,68
➤ Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	653 198,32	719 844,91
➤ Pozostałe koszty rodzajowe	66 392,88	89 537,29
➤ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	79 393,02	96 744,97
Koszty finansowe	371 572,48	382 389,87
Razem koszty	8 015 332,80	8 965 711,62

Powyższa tabela przedstawia tendencję wzrostową zarówno przychodów jak i kosztów działalności Spółki, w stosunku do roku 2022. Bezpośredni wpływ na wzrost przychodów ze sprzedaży miał wzrost stawek czynszu, stawek za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi i sprzedaży usług, natomiast na wzrost kosztów działalności wpłynęły przede wszystkim, wzrost stóp procentowych oraz poziom inflacji, co w konsekwencji powodowało wzrost kosztów zużycia materiałów i energii, obsługi zadłużenia, jak również wzrost kosztów wynagrodzeń i usług obcych.

W 2023 roku Spółka korzystała z tzw. „wakacji kredytowych” w ramach których, w miesiącach od stycznia do marca oraz w lipcu, nie spłacano rat kapitałowo-odsetkowych z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę budynków mieszkalnych. W 2024 roku zaplanowano „wakacje kredytowe” na miesiące czerwiec i lipiec oraz wrzesień i październik.



Zgodnie z Aktem Założycielskim zysk Spółki może być przeznaczony wyłącznie na działalność statutową. W związku z powyższym Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku wypracowanego w 2023 roku w całości na zwiększenie funduszy własnych w pozycji „Kapitał zapasowy”.

Na posiedzeniu w dniu 28 czerwca 2024 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę nr 6/CI/2024 w sprawie przekazania 100% wypracowanego zysku netto za rok 2023 na zwiększenie funduszu własnego Spółki w pozycji „Kapitał zapasowy” z przekazaniem na działalność wymienioną w §10 Aktu Założycielskiego Spółki.

2. Zatrudnienie w Spółce.

Stan zatrudnienia w Gryfińskim TBS na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 24 osoby oraz 1 osoba zarządzająca i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 5 etatów.

Nadmienić należy, że Spółka poza umowami o pracę, część swoich zadań realizowała w oparciu o umowy zlecenia, w szczególności w zakresie utrzymania czystości.

W roku 2024 zaplanowano poziom zatrudnienia w liczbie 29 etatów, w tym 10 etatów robotniczych i 19 nierobotniczych - na podstawie Zarządzenia Zarządu Nr 12/2023 z 29 grudnia 2023 roku.

DZIAŁ V

ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

W 2023 roku kontynuowano działania ukierunkowane na rozwój Spółki, m.in. poprzez zmianę zasad świadczenia usług dla mieszkańców. Rozbudowywano nowe oprogramowanie finansowo – księgowo m.in. poprzez dokupienie modułu do obsługi deklaracji za komunalne odpady stałe. W Spółce systematycznie zwiększa się ilość mieszkańców korzystających z funkcjonalności platformy obsługi zdalnej poprzez e-BOK. W ramach działalności inwestycyjnej, Zarząd Gryfińskiego TBS Sp. z o.o. kontynuował prace na rzecz inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie. Na podstawie uchwalonego przez Radę Miejską VIII kadencji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino oraz w oparciu o przygotowaną koncepcję architektoniczno - urbanistyczną i uzyskanymi warunkami lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, Spółka, w 2023 roku, wystąpiła o warunki technicznego przyłączenia dla inwestycji do wszystkich dostawców mediów, które zostały wydane. Spółka zleciła wykonanie projektu budowlanego, celem uzyskania pozwolenia na budowę. W 2024 roku po odbiorze dokumentacji technicznej od wykonawcy, złożyła wnioski o pozwolenia na budowę.



28 maja 2024 roku Spółka uzyskała decyzje udzielające pozwoleń na budowę dla całości inwestycji. Spółka planuje, po podpisaniu z Gminą Gryfino, wymaganej przez Bank Gospodarstwa Krajowego umowy oraz złożeniu do BGK wniosku o środki z Funduszu Dopłat, ogłosić postępowanie na wyłonienie Wykonawcy budowy I etapu zabudowy mieszkaniowej [37 lokali mieszkalnych o PUM łącznej ponad 2 000 m²]. Całość zabudowy mieszkaniowej przewidywana jest do realizacji w maksymalnie 3 etapach o łącznym PUM ponad 5 500 m² w 107-108 lokalach mieszkalnych. Zaktualizowany harmonogram rzeczowo-finansowy dotyczący realizacji I etapu inwestycji zakłada oddanie nowych mieszkań do końca 2026 roku. Spółka, jak wspomniano, planuje realizację I etapu inwestycji mieszkaniowej wspólnie z Gminą Gryfino, przy udziale środków zewnętrznych, w ramach programu BGK z Funduszu Dopłat w wysokości 80% wartości inwestycji oraz Krajowego Zasobu Nieruchomości w wysokości 10% wartości inwestycji.

Na tych samych zasadach planowana jest realizacja pozostałych etapów budowy mieszkań przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie. Spółka posiada także projekt budowlany i dysponuje pozwoleniem na budowę, budynku garażowego, w obrębie nieruchomości. Sposób realizacji i propozycje utworzenia montażu finansowego, dla tej części inwestycji, zostaną przedstawione Radzie Nadzorczej Spółki w październiku bieżącego roku.





W otoczeniu Spółki, w aspekcie jej przyszłego funkcjonowania, istotne wydają się zaplanowane na wrzesień bieżącego roku, prace Komisji Infrastruktury Sejmu RP, ze szczególnym uwzględnieniem:

1. Informacji Ministra Rozwoju i Technologii na temat funkcjonowania Programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego.
2. Informacji Ministra Rozwoju i Technologii na temat problemów rynku mieszkaniowego w Polsce, form wspierania budownictwa mieszkaniowego i propozycji zmian.
3. Ocena funkcjonowania ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dyskusja na temat potrzeby nowelizacji ustawy.

Gryfino, sierpień 2024 roku

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.
Prezes Zarządu

Paweł Nikitiński
(1)