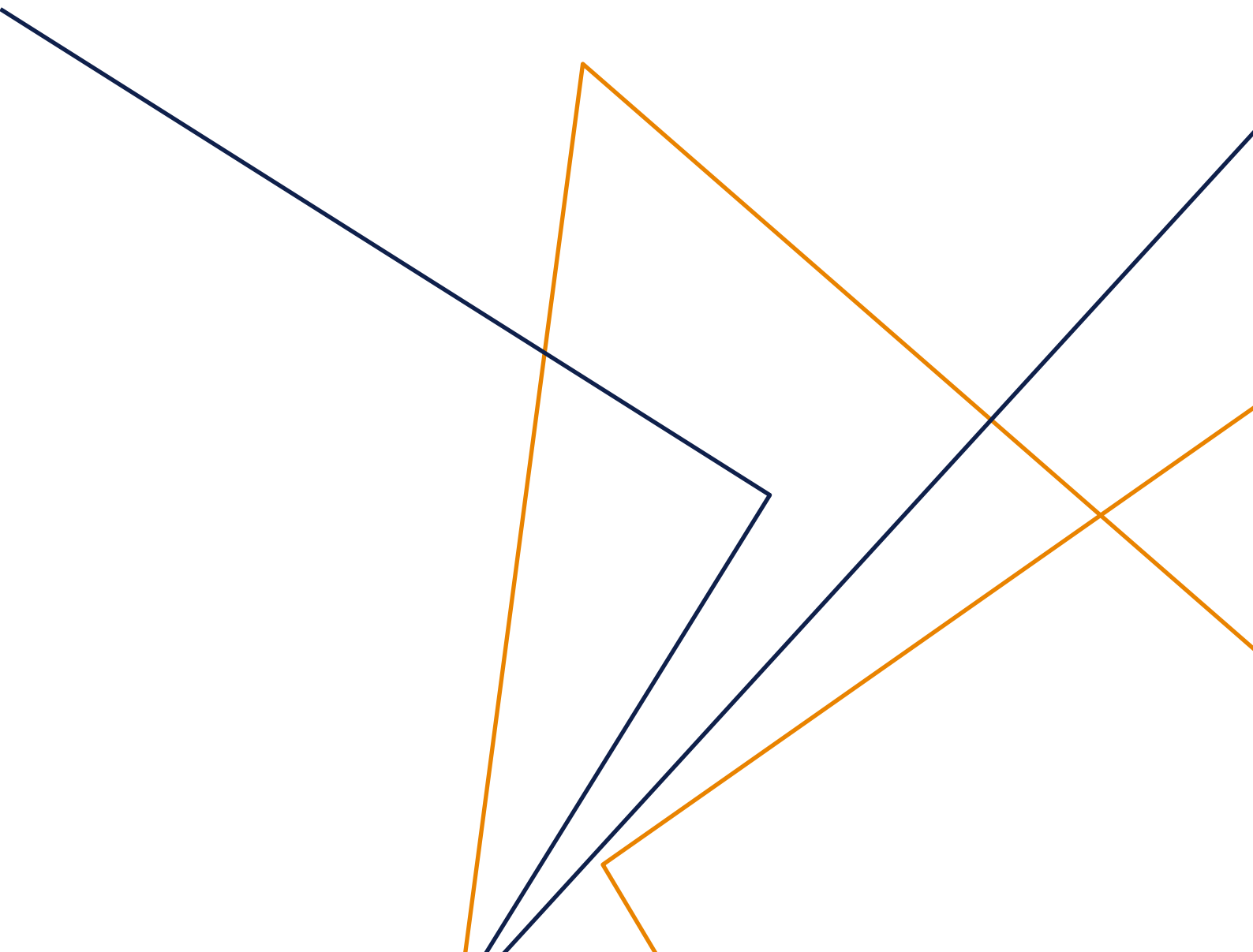


Załącznik nr 5 do Raportu o stanie Miasta Stargard 2019

# Informacja z działalności Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2019 roku

Stargard, maj 2020



# Spis treści

1. Informacje ogólne .....	2
1.1. Podstawowe informacje o Spółce .....	2
1.2. Kapitał zakładowy i udziałowcy Spółki, zmiany w kapitale .....	3
1.3. Organy Spółki .....	3
1.4. Organizacja Spółki .....	3
1.5. Zatrudnienie i polityka personalna .....	6
1.6. Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań .....	7
2. Działalność spółki w 2019 roku .....	7
2.1. Działalność bieżąca .....	7
2.1.1. Działalność podstawowa .....	7
2.1.2. Działalność dodatkowa .....	21
2.1.3. Działalność remontowa .....	22
2.2. Działalność inwestycyjna .....	28
2.2.1. Budynek mieszkalny przy ul. Generała Władysława Andersa 29 .....	28
2.2.2. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Jana Śniadeckiego 17, 17A, 17B 17C .....	29
2.2.3. Budynek Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21 .....	30
2.2.4. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2019 .....	31
2.2.5. Inwestycje planowane w latach następnych .....	33
2.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji .....	33
2.4. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki .....	33
2.4.1. Działalność podstawowa .....	33
2.4.2. Działalność w zakresie ochrony środowiska .....	34
2.4.3. Działalność w zakresie polityki społecznej .....	34
3. Sytuacja finansowa spółki w 2019 r. ....	37
3.1. Struktura przychodów i kosztów .....	37
3.2. Rachunek zysków i strat .....	38
3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku .....	40
3.4. Wynik finansowy .....	41
4. Perspektywy rozwoju spółki w kontekście kierunków rozwoju miasta .....	41

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Podstawowe informacje o Spółce

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której właścicielem jest Gmina - Miasto Stargard, powstało z przekształcenia zakładu budżetowego – Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – jednostki organizacyjnej Miasta, na mocy uchwały Nr XLIII/405/97 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 czerwca 1997 r. Działa ono na podstawie Aktu Założycielskiego Rep. A 9063/1997 z dnia 12 listopada 1997 roku (Tekst jednolity z dnia 17 stycznia 2019 roku) oraz ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a także ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych.

Spółka zarejestrowana została 29 grudnia 1997 roku i wpisana w Rejestrze Handlowym Dz. B pod Nr RHB 5826, działalność rozpoczęła 1 stycznia 1998 roku.

Jedynym udziałowcem jest Gmina - Miasto Stargard, w której imieniu działa Prezydent Miasta, wykonując wszystkie uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników.

Podstawowe dane:

- Siedziba Spółki: ul. Andrzeja Struga 29, Stargard,
- Numer KRS 000168283 – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- Regon: 811192960,
- NIP: 854-00-14-151.

Przedmiot działania Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. określa, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Akt Założycielski Spółki. Obejmuje on budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu.

- 1) Spółka może również:
- 2) nabywać budynki mieszkalne,
- 3) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 4) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- 5) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Spółki,
- 6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
  - b) budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych oraz lokali na sprzedaż,

- c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
- d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,
- e) budowie oraz zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe i inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

## 1.2. Kapitał zakładowy i udziałowcy Spółki, zmiany w kapitale

Jedynym udziałowcem Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. jest Gmina - Miasto Stargard, w której imieniu działa Prezydent Miasta, wykonując wszystkie uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników.

W 2019 r. nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.:

- 1) kwotę 5 239 000 zł zgodnie z uchwałą nr 3/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 8 kwietnia 2019 r.,
- 2) kwotę 855 000 zł zgodnie z uchwałą nr 9/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04 grudnia 2019 r. – przy czym rejestracja podwyższenia kapitału nastąpiła w styczniu 2020 r.

Na koniec roku 2019 kapitał zakładowy zgodnie z ww. uchwałami wynosił 42 976 000,00 zł. Składał się z 42 976 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy i został w całości wniesiony przez Gminę - Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (29 940 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (13 035 300 zł). Natomiast zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2019 roku wynosił 42 121 00,00 zł, nie obejmował podwyższenia kapitału z 04 grudnia 2019 roku.

## 1.3. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- 1) **Zgromadzenie Wspólników** – reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stargard,
- 2) **Rada Nadzorcza**, w skład której wchodzi:
  - a) Emilia Reszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
  - b) Olgierd Wojciechowicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
  - c) Mirosław Kozłowski – Sekretarz Rady Nadzorczej,
  - d) Jadwiga Dąbrowska – Członek Rady Nadzorczej (od 08.04.2019 r.),
- 3) **Zarząd**, w skład którego wchodzi:
  - a) Agata Kmiec-Łuciuk – Prezes Zarządu,
  - b) Jan Sawicki – Wiceprezes Zarządu,
  - c) Natalia Czajkowska-Rzeszut – Wiceprezes Zarządu (do 31.01.2019 r. – Dariusz Gołuchowski),

## 1.4. Organizacja Spółki

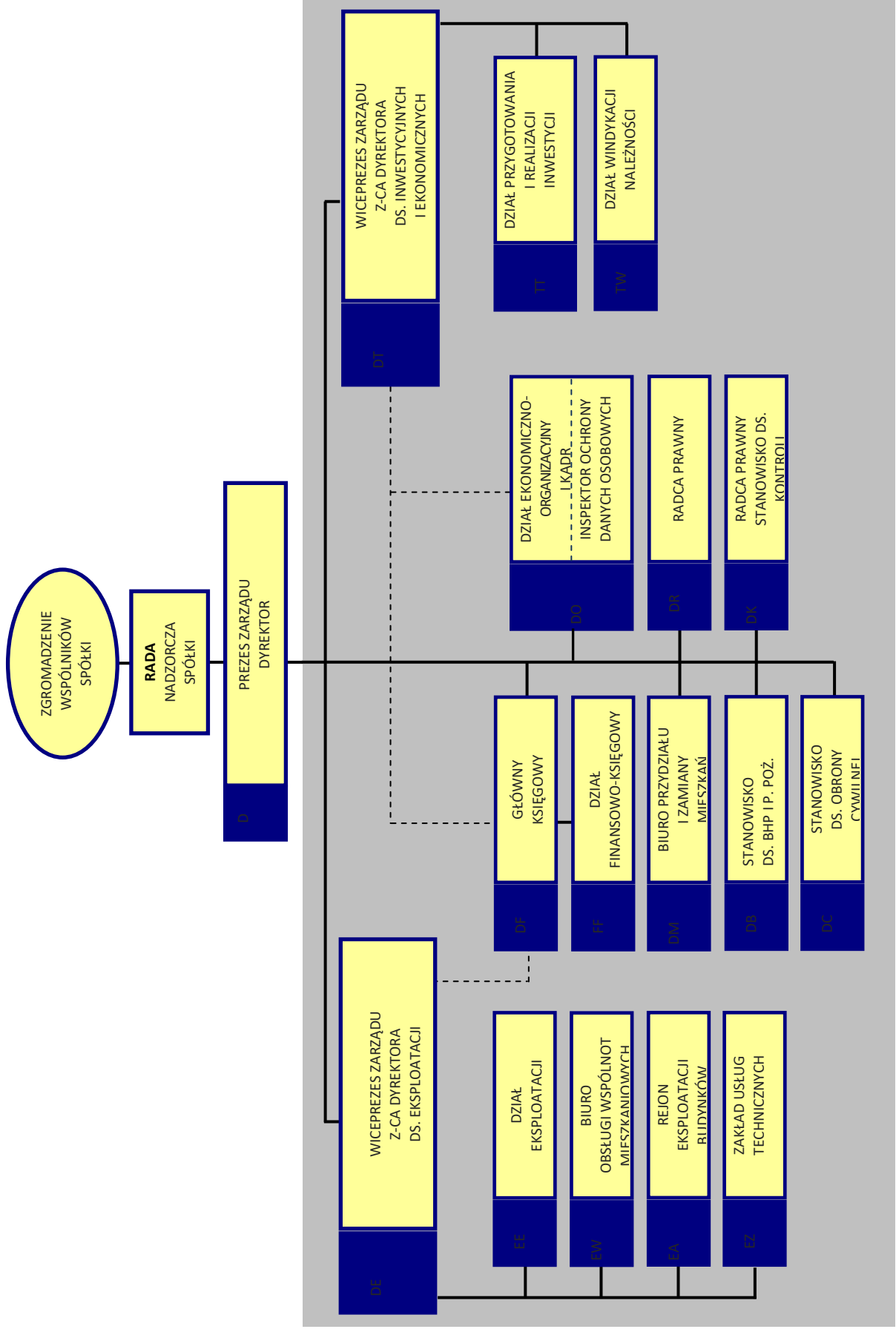
Obowiązująca w 2019 roku struktura organizacyjna Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. określona została w Regulaminie Organizacyjnym Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. uchwałą Nr VII/5/2014 z dnia 25.08.2014 roku.

W strukturze organizacyjnej w 2019 roku Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. rozróżnia się:

- 1) jednostki organizacyjne:
  - a) Dział Ekonomiczno – Organizacyjny i Kadr - /DO/, w tym Inspektor Ochrony Danych Osobowych - /IODO/,
  - b) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań - /DM/,
  - c) Dział Finansowo – Księgowy - /FF/,
  - d) Dział Windykacji Należności - /TW/,
  - e) Dział Przygotowania i Realizacji Inwestycji - /TT/,
  - f) Dział Eksploatacji - /EE/,
  - g) Rejon Eksploatacji Budynków - /EA/,
  - h) Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych - /EW/,
- 2) samodzielne stanowiska:
  - a) Główna Księgowa - /DF/,
  - b) Radca Prawny - /DR/,
  - c) Radca Prawny i Stanowisko ds. Kontroli Wewnętrznej - /DK/,
  - d) Stanowisko ds. BHP i Ppoż. - /DB/,
  - e) Stanowisko ds. Obrony Cywilnej - /DC/,
- 3) jednostkę działalności pomocniczej - Zakład Usług Technicznych - /EZ/.

SCHEMAT ORGANIZACYJNY

Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w Stargardzie



## 1.5. Zatrudnienie i polityka personalna

W 2019 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 91 osób na 88 etatach.

Tabela 1 Średnie zatrudnienie w Spółce w latach 2015 – 2019

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
1. Ogólna liczba pracowników	106	106	97	95	91
2. Liczba etatów	102,5	101	93,5	91	88
3. Poziom wykształcenia					
a) wyższe	53	57	56	52	57
b) średnie	46	40	33	35	25
c) zawodowe	7	8	7	7	8
d) podstawowe	0	1	1	1	1
4. Wiek					
a) do 30 lat	7	6	4	4	6
b) 31 – 40 lat	21	25	22	20	22
c) 41 – 50 lat	18	17	20	21	22
d) powyżej 50 lat	60	58	51	50	41
5. Staż pracy					
a) do 10 lat	21	22	24	21	18
b) 11 – 20 lat	22	20	16	16	23
c) 21 – 30 lat	15	14	14	14	18
d) powyżej 30 lat	48	50	43	44	32
6. Liczba zawartych umów	8	10	6	7	11
7. Liczba rozwiązanych umów	13	7	15	14	14

Polityka personalna Spółki ukierunkowana jest przede wszystkim na efektywną realizację zadań i na jak najlepszą obsługę klientów. Założenia polityki personalnej, które są ciągle aktualizowane, obejmują kwestie zatrudnienia, szkoleń, rozwoju zawodowego i wynagradzania. Ważnym elementem tej polityki jest podnoszenie kwalifikacji przez pracowników, którzy uczestniczą w różnych

specjalistycznych szkoleniach w zakresie doskonalenia zawodowego, rozwoju kompetencji komunikacyjnych. Dzięki powyższym działaniom zmierza się do podnoszenia jakości świadczonych usług, zwiększania się zaangażowania pracowników, wydajności ich pracy oraz identyfikacji z firmą. Liczba pracowników z wyższym wykształceniem stanowiła 62,64 % ogółu zatrudnionych.

Spółka współpracuje ze stargardzką oświatą, w 2019 r. kilkutygodniowe staże zawodowe w Spółce odbyło 11 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych nr 2 ze Stargardu.

W celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania budynkami Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zatrudnia 6 osób z licencją zarządcy nieruchomości, a także 8 osób posiadających uprawnienia budowlane i należących do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (powyższe jest niezbędne przy wykonywaniu niektórych czynności przy budowie, zarządzaniu i obsłudze budynków).

## 1.6. Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań

Zasoby Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. obejmują w szczególności:

- 1) 3 budynki, w których zlokalizowane są biura Spółki, wyposażone w niezbędne do pracy biurowej urządzenia i artykuły oraz programy komputerowe, tj.:
  - a) budynek przy ul. Struga 29,
  - b) budynek przy ul. Popiel 20,
  - c) budynek przy ul. Al. Żołnierza 11a,
- 2) 1 budynek przy ul. Popiela 20, w którym znajduje się Zakład Usług Technicznych z wyposażonym w narzędzia i maszyny warsztatem,
- 3) samochody:
  - a) Skoda Octavia ZS 256 FM,
  - b) Skoda Octavia ZST 29277,
  - c) Dacia Dokker ZST 39788,
  - d) Kia ZST 23902,
  - e) Multicar ZST 74730.

## 2. Działalność Spółki w 2019 roku

### 2.1. Działalność bieżąca

#### 2.1.1. Działalność podstawowa

2.1.1.1 Działalność podstawowa Stargardzkiego TBS Spółka z o. o. zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2019 roku w ramach podstawowej działalności realizowało działania związane z budową budynków i ich eksploatacją na zasadach najmu.

#### A. Budowa budynków

W ramach budowy budynków zakończono budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gen. Wł. Andersa 29 oraz rozpoczęto budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. J. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C i budowę Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21. Szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w ust. 2.2.



## B. Eksploatacja budynków na zasadach najmu

W 2019 r. zasób Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. stanowiły budynki będące w całości własnością Spółki jak i budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Stargardzkiego TBS.

Zasób składał się z 31 budynków mieszkalnych spośród 32 wybudowanych przez Spółkę do końca 2019 roku (1 budynek został sprzedany), 1 budynku użytkowego przy ul. Wojska Polskiego 47a, 1 budynku oświatowego przy ul. ks. J. Twardowskiego 2 oraz z 2 budynków mieszkalno-użytkowych znajdujących się przy ul. B. Chrobrego 12, 14 otrzymanych od Gminy Miasta w aporcie oraz 1 garażu wielostanowiskowego będącego częścią budynków przy ul. Piłsudskiego 101, 102, 103 i Wojska Polskiego 2, 4, 6, 8.

Tabela 2 Zasób Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.

Rodzaj	Budynki z zasobem TBS		Zasób TBS w budynkach WM		Zasób TBS w budynkach TBS	
	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )
Budynki	35	47 636	16	18 447	19	22 921
Mieszkania	804	38 958	370	17 219	383	18 829
Lokale użytkowe	61	3 348	9	536	5	385
Budynek oświatowy	1	1 783	0	0	1	1 783
Garaże/miejsca postojowe	50/109	3 547	6/25	692	1/75	1 924

Z działalności podstawowej związanej z wynajmem mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych nieruchomości stanowiących własność Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., Spółka w 2019 roku osiągnęła przychody w wysokości 7 501 906,42 zł i poniosła koszty związane z kosztami eksploatacji, świadczeń, kosztów administrowania i remontów lokali oraz budynków w wysokości 5 587 982,51 zł. Ponadto Spółka w 2019 roku sprzedała 2 lokale użytkowe i 1 lokal mieszkalny za kwotę 471 383,34 zł. Koszty związane z wytworzeniem sprzedanych lokali wyniosły 401 448,38 zł. Dochody uzyskane z działalności podstawowej muszą pokryć koszty związane ze spłatą odsetek i kapitałów od zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań.

## C. Windykacja należności

Spółka w celu osiągnięcia jak najefektywniejszej ściągalności opłat za używanie lokali należących do Spółki prowadzi działania windykacyjne, których efekty przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3 Windykacja należności w 2019 r. w zasobie własnym Spółki

Wyszczególnienie	Zadłużenie na początek okresu	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu
1	2	3	4	5	6

Zaległość główna	165 237	-	<b>7 008 125</b>	<b>7 108 057</b>	175 154
Zaległości zasądzone i sporne	551 207	-			479 492
<b>RAZEM</b>	<b>716 444</b>	-			<b>654 646</b>

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2019 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 716 444 zł i uległa zmniejszeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 61 798 zł i na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 654 646 zł.

Tabela 4 Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2015-2019 (z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Kwota spłaconych zaległości	Skala wzrostu zadłużenia	
						w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2015	665 477	6 412 724	6 353 058	725 143	2 659 486	+59 666	+8,2
2016	725 143	5 537 561	6 579 797	682 907	2 800 557	-42 236	-6,1
2017	682 907	6 779 903	6 820 414	642 396	2 889 551	-40 511	-6,3
2018	642 396	6 879 468	6 909 479	612 385	2 972 016	-30 011	-4,9
2019	612 385	7 008 125	7 108 057	512 453	2 815 320	-99 932	-16,3
2019*	716 444	7 008 125	7 108 057	654 646	2 815 320	-61 798	-8,6

\* dane wg zmienionej metody naliczania od 2019 r. – nie uwzględniające nadpłat na kontach lokali

2.1.1.2 Działalność podstawowa związana z umową o zarządzanie i na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Stargard

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. na podstawie zawartej z Gminą - Miastem:

- 1) **umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta** wykonuje zadania dotyczące w szczególności nawiązywania i rozwiązywania stosunków najmu lub podnajmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta i wynajętych od innych właścicieli,
- 2) **umowy o zarządzanie** realizuje w szczególności zadania dotyczące:
  - a) zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób Miasta, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami przyległymi,
  - b) gospodarowania nieruchomościami Miasta,
  - c) wynajmowania lokali i pomieszczeń od innych właścicieli w celu realizacji zadań Miasta w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Realizacja powyższych zadań odbywa się ze środków finansowych Miasta, które są przekazywane Spółce zgodnie z zawartymi umowami zaliczkowo, co miesiąc, na podstawie zatwierdzonego planu wydatków, z których Spółka rozlicza się po zakończeniu roku obrotowego.

## 2.1.1.2.1 Umowa o zarządzanie

Tabela 5 Koszty wynikające z realizacji umowy o zarządzanie (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019		Wykonanie 2019	
		Ogółem	w tym: lokale użytkowe	Ogółem	w tym: lokale użytkowe
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
A.	Koszty zarządzania i gospodarowania mieniem komunalnym				
1.	Koszty zarządzania mieniem komunalnym	8 075 000	773 529	7 935 690,45	621 627,99
	w tym: VAT	144 644	144 644	116 239,38	116 239,38
2.	Gospodarowanie mieniem komunalnym	595 000	595 000	595 000,00	595 000,00
	w tym: VAT	111 260	111 260	111 260,16	111 260,16
3.	Remonty bieżące bud. komunal.	566 000	24 600	534 145,73	5 021,00
	w tym: VAT	4 600	4 600	938,89	938,89
4.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządzania nieruchom. wspólną z udziałem Miasta	1 326 000	-	1 322 862,44	-
5.	Wpłata na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 436 000	-	1 432 515,56	-
6.	Wydatki razem	11 998 000	1 393 129	11 820 214,18	1 221 648,99
	w tym: VAT	260 504	260 504	228 438,43	228 438,43
7.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	11 998 000,00	-
8.	Nadwyżka środków	-	-	177 785,82	-
B.	Obsługa Targowiska przy ul. Reja	245 000	245 000	214 464,22	214 464,22
	w tym: VAT	45 813	45 813	39 976,51	39 976,51

C.	Remonty majątkowe budynków komunalnych	1 800 000	-	1 777 756,50	-
D.	Modernizacja energetyczna RPO	1 840 000	-	0,00*	-
E.	Pozostałe koszty zarządzania				
1.	Koszty sądowe	25 000	-	0,00	-
2.	Odszkodow. za niedostarczenie lokali socjalnych	30 000	-	30 824,05	-
3.	Koszty wynajmu pomieszczeń tymczasowych	8 000	-	0,00	-
4.	Wydatki razem	63 000	-	30 824,05	-
5.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	55 000,00	-
6.	Nadwyżka środków	-	-	24 175,95	-
F.	Ogółem koszty	15 946 000	-	13 843 258,95	1 436 113,21
	w tym: VAT	306 317	-	268 414,94	268 414,94
	Ogółem otrzymane zaliczki	-	-	14 045 220,72	-
	Ogółem nadwyżka środków	-	-	201 961,77	-

\* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na modernizację energetyczną budynków komunalnych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 1 835 154,30 zł

#### A.1. Zarządzanie mieniem komunalnym

W 2019 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2019 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi - 122 budynki o powierzchni 34 721 m<sup>2</sup>, w których znajdowały się 682 mieszkania o powierzchni 33 623 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 098 m<sup>2</sup>,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi - 3 budynki, w których znajdowały się lokale użytkowe o powierzchni 306 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 030 m<sup>2</sup>,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 334 budynki, w których własność Miasta stanowiły 872 lokale mieszkalne o powierzchni 44 767 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 386 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 150 m<sup>2</sup>,

Spółka realizowała także w imieniu Miasta obowiązki właściciela lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży we wspólnotach mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółkę. Dotyczyło to 177 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 8 970 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych o powierzchni 25 m<sup>2</sup> oraz garaży o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, które znajdowały się w 81 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Łącznie zasób Miasta stanowiło 1 731 lokali mieszkalnych o powierzchni 87 360 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 1 815 m<sup>2</sup>, garaże w budynkach o powierzchni 240 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 030 m<sup>2</sup>.

W 2019 roku na koszty zarządzania mieniem komunalnym poniesiono wydatki w wysokości **7 935 690,45 zł**.

Do kosztów zarządzania mieniem komunalnym budynków i lokali komunalnych zaliczamy koszty: eksploatacji, zarządzania i świadczeń.

Eksploatacja - koszty bezpośrednio ponoszone na rzecz utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i lokali komunalnych oraz terenów i urządzeń technicznych związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami wynikającymi ze stosownych przepisów. Są to między innymi: naprawy i bieżące konserwacje, utrzymanie porządku i czystości, utrzymanie terenów zielonych, energia dla potrzeb części wspólnych nieruchomości, pogotowie lokatorskie, usługi kominiarskie i inne.

Zarządzanie - wydatki ponoszone przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. na zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, w tym m.in. wydatki administracyjne, wynagrodzenia pracowników.

Świadczenia - koszty związane z dostawą energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, gazu, wywozu nieczystości stałych jak i pozostałych usług świadczonych przez dostawców zewnętrznych na rzecz najemców. Obciążenia z tytułu świadczeń są uzależnione od faktycznego zużycia oraz kosztu jednostkowego zużytego składnika.

#### A.2. Gospodarowanie mieniem komunalnym

Gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje utrzymanie i przygotowanie do sprzedaży komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, garaży, lokali mieszkalnych i użytkowych, wydzierżawianie terenów przeznaczonych pod: obiekty handlowe, garaże, uprawę warzyw i grunty rolne. Obejmuje również przygotowywanie i przeprowadzanie procedury przetargowej, uwalnianie terenów przeznaczonych do zbycia, utrzymanie porządku i czystości.

Do kosztów gospodarowania mieniem komunalnym zalicza się koszty związane ze sprzedażą, dzierżawą i eksploatacją ww. nieruchomości. Koszty z tego tytułu wyniosły w 2019 r. **595 000 zł**.

W 2019 roku sprzedano 37 lokali mieszkalnych, w tym 35 ich najemcom, a pozostałe 2 w przetargach, z czego 25 lokali za gotówkę a 12 lokali na raty. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań wraz z pozostałymi przychodami i ratami z wcześniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, uzyskano kwotę 1 025 954,35 zł brutto.

Tabela 6 Sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom i w przetargach wraz z uzyskanymi z niej przychodami

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)	Liczba (sztuk)
1.	2.	3.	4.
	Sprzedaż mieszkań za gotówkę:	531 456,43	25
1.	a) najemcom lokali	408 946,43	23
	b) w przetargu	122 510,00	2
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	65 860,80	12
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	53 996,95	
4.	Koszty wyceny i geodezji	43 723,94	
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	309 703,06	
6.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	20 753,06	
7.	Odsetki za zwłokę	459,99	
8.	Razem	1 025 954,35	37

Tabela 7 Wykaz sprzedanych mieszkań wraz z gruntem w przetargu wraz z kwotami sprzedaży

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkania (m <sup>2</sup> )	Kwota (zł)
1.	Spokojna 3/1A	66,27	111 000,00
2.	Główna 17/3A	16,39	11 510,00
3.	Razem		122 510,00

Ze sprzedaży nieruchomości komunalnych w 2019 roku Gmina-Miasto Stargard uzyskała przychody w wysokości 5 202 229,35 zł brutto.

Tabela 8 Przychody ze sprzedanych nieruchomości komunalnych

Wyszczególnienie	Ilość (udział)	Pow. gruntu (ha i m <sup>2</sup> )	Wartość brutto (zł)
I. Grunty ogółem, w tym:	100	10,5969 ha	4 795 243,23
1. Zbycie gruntów na własność	80	9,1937 ha	4 648 943,23
a) działki na powiększenie	21	1,1743 ha	569 631,83
b) działka pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	1	0,1310 ha	354 000,00
c) działka pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną	1	0,0818 ha	221 400,00
d) działka pod zabudowę produkcyjną - składową	9	7,0046 ha	3 503 911,40
e) działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udziały	(41/1000) (100/1000)	0,0065 ha 0,0064 ha	0,00
f) działka zabudowana domem i budynkiem gospodarczym (Osowo)	1	0,3100 ha	0,00
g) działka rolna (Osowo)	1	0,2800 ha	0,00
h) działki pod lokalami mieszkal. w drodze bezprzetarg.	44	0,1991 ha	0,00
2. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – udziały w działkach pod lokalami mieszkalnymi zbytymi w drodze bezprzetarg.	19	0,0527 ha	0,00
3. Sprzedaż prawa własności na rzecz użytk. wieczystego	1	1,3505 ha	146 300,00
I. Wpływy za nieruch. kupione na raty w poprzednich latach	-	-	394 644,17
II. Odsetki od sprzedaży	-	-	12 341,95
Razem	-	-	5 202 229,35

Pozostałe transakcje

Odpłatne nabycie na rzecz Gminy-Miasta Stargard od osoby fizycznej działki nr 166/37 obr. 1 o powierzchni 0,0016 ha.

W 2019 roku z dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia uzyskano kwotę 2 022 998,54 zł brutto.

Tabela 9 Szczegółowe zestawienie wartości wynikających z podpisanych umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (zł)	brutto
1.	Tereny pod dział. handlowo-usługową oraz na cele inne (np. pod schody, parkingi, osłony śmietnikowe)	600 279,36	
2.	Tereny pod uprawy rolne	429 102,82	
3.	Tereny pod uprawę warzyw	37 493,04	
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	214 464,22	
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	12 309,40	
6.	Tereny pod garaże	471 479,51	
7.	Najem garaży	105 634,71	
8.	Lokale użytkowe komunalne	142 419,16	
9.	Lokale użytkowe użyczone	2 096,89	
10.	Odsetki od dzierżawy	7 537,43	
11.	Koszty upomnienia	182,00	
12.	Razem	2 022 998,54	

Poza planowanymi dochodami w 2019 roku Spółka przekazała do Miasta także środki w wysokości 231 688,72 zł. Składają się na nie środki pochodzące ze zwrotów od lokatorów za zamontowane urządzenia podczas modernizacji budynków komunalnych, które wykraczały poza zakres prac modernizacyjnych w wysokości 5 686,50 zł oraz odszkodowanie za bezumowne użytkowanie gruntów rolnych przez Dutch Farmer i za bezumowne użytkowanie działki 255/3 przez osobę fizyczną w wysokości 226 002,22 zł.

### A.3. Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych

Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2019 roku zamknęły się kwotą 534 145,73 zł.



Szczegółowe informacje dotyczące remontów bieżących znajdują się w ust. 2.1.3.

#### A.4. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji częściami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta

Miasto jako właściciel lokali komunalnych uiszcza zaliczki związane z kosztami zarządu częściami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, które są przeznaczone na:

- remonty bieżące i konserwacje części wspólnych,
- utrzymanie porządku i czystości części wspólnych,
- dostawę energii dotyczącej części wspólnej,
- ubezpieczenia,
- koszty administrowania.

Wysokość wnoszonych zaliczek jest wynikiem uchwalonych stawek na zebraniach wspólnot. W 2019 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły **1 322 862,44 zł**.

#### A.5. Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych

Każda wspólnota mieszkaniowa gromadzi środki finansowe na przyszłe remonty. W związku z tytułem własności lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych Miasto jest zobowiązane do wnoszenia zaliczki na fundusz remontowy. W 2019 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 1 432 515,56 zł, co wynikało z wysokości przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe stawek na fundusze remontowe.

#### B. Obsługa Targowiska przy ul. M. Reja

Wydatki poniesione na obsługę Targowiska w 2019 roku wyniosły 214 464,22 zł. Mniejsze koszty eksploatacji targowiska wynikają z obniżki o 20 % stawki za dzierżawę terenów pod pawilonami, przez co uzyskano mniejsze wpływy z tego tytułu i tym samym mniejsze środki zostały przekazane z budżetu Miasta do Stargardzkiego TBS w ramach rekompensaty za poniesione koszty na remont targowiska.

#### C. Remonty majątkowe budynków i lokali komunalnych

W 2019 roku wykonano remonty na kwotę 1 777 756,50 zł. Ponadto wykonano prace remontowe w wysokości 21 743,44 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

#### D. Modernizacja energetyczna RPO

W 2019 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. przeprowadziło w dwóch budynkach komunalnych przy ul. Ks. Bogusława IV 22 i H. S. Czarnieckiego 19 modernizację energetyczną z udziałem środków pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 Oś Priorytetowa Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na projekt pn: „Modernizacja energetyczna przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Gminy-Miasta Stargard przy Placu Świętego Ducha 26 i ulicach Ks. Bogusława IV 22, H. S. Czarnieckiego 19, M. Konopnickiej 8, Wojska Polskiego 78a w Stargardzie”.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 1 835 154,30 zł brutto i w całości została zapłacona bezpośrednio z budżetu Miasta.

Szczegółowe informacje o modernizacji energetycznej zawarto w ust. 2.1.3.

#### E.1. Koszty sądowe

Stargardzkie TBS w ramach umowy o zarządzanie prowadzi windykację sądową i egzekucyjną. Koszty sądowe związane z wynajmem lokali stanowiących własność Miasta pozostające do rozliczenia w ramach ww. umowy to różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez Stargardzkie TBS na opłaty związane z postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi a przychodami uzyskanymi z tego tytułu. W 2019 roku przychody ze zwrotów za koszty sądowe nie tylko pokryły poniesione koszty sądowe ale osiągnięto z tego tytułu nadwyżkę, tym samym niewykorzystane środki w wysokości 25 000,00 zł zostały wrócone do budżetu Miasta. Ponadto osiągnięta nadwyżka w kwocie 17 319,74 zł, zostanie zwrócona do budżetu Miasta w oddzielnym rozliczeniu.

#### E.2. Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych

W 2019 roku Gmina-Miasto poniosła koszty wobec właścicieli lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatora z orzeczonym prawem do mieszkania socjalnego lub zamiennego. Roszczenia odszkodowawcze wypłacone zostały z powództwa PKP, AMW i osoby fizycznej, z AMW zawarto ugodę pozasądową natomiast z osobą fizyczną zawarto ugodę sądową. Koszty poniesione na roszczenia odszkodowawcze w 2019 roku wyniosły 30 824,05 zł.

#### E.3. Koszty wynajmu pomieszczeń tymczasowych

W 2019 roku koszty wynajmu nie wystąpiły ponieważ Stargardzkie TBS utworzyło zasób pomieszczeń tymczasowych w zasobie komunalnym i nie było potrzeby wynajmowania ich u zewnętrznych podmiotów.

##### 2.1.1.2.2 Umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta

Zgodnie z zawartą umową na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta oraz umowami najmu przez Miasto od Stargardzkiego TBS lokali w celu podnajmu, zadaniem Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. jest:

- 1) sporządzanie i weryfikacja każdego roku listy osób uprawnionych do przydziału mieszkań komunalnych,
- 2) zawieranie umów najmu z tytułu realizacji niżej wymienionych list, wykazów i rejestrów:
  - wykaz osób zamieszkujących w budynkach i lokalach do uwolnienia, uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta Stargard w 2019 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2019 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2019 roku,
  - rejestr wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu,
  - rejestr wyroków sądowych orzekających eksmisję bez prawa do najmu socjalnego lokalu,
  - rejestr osób oczekujących na zamianę „z urzędu” w roku 2019,
- 3) wypowiedzanie umów najmu i rozwiązywanie stosunku najmu,

- 4) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na czas określony w przypadkach losowych,
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta.

Na realizację wyżej wymienionych zadań w 2019 roku Spółka otrzymała od Miasta 510 000,00 zł.

Od 2008 roku realizowany jest system najem – podnajem polegający na zawieraniu przez Miasto ze Stargardzkim TBS Sp. z o.o. umów najmu lokali wybudowanych przez Stargardzkie TBS w celu ich dalszego podnajmowania za czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych osobom uprawnionym do najmu mieszkania komunalnego. Miasto w 2019 roku z tytułu podnajmu najemcom 357 lokali uzyskało 1 911 056,20 zł przychodu, jednocześnie wnosząc czynsz do Spółki w wysokości 2 169 378,52 zł. Podnajemcy tych mieszkań, podobnie jak najemcy mieszkań komunalnych, mogą starać się o obniżki czynszów, które są uzależnione od ich dochodów. Obniżka przyznawana jest na 12 miesięcy, w połowie okresu następuje weryfikacja dochodów uprawniających do obniżki. Po upływie roku obniżka może być przedłużona na kolejne 12 miesięcy. Obniżkę przyznaje się stosownie do powierzchni normatywnej lokalu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela 10 Koszty ponoszone przez Miasto na administrowanie oraz opłaty czynszowe z tytułu najmu lokali w zasobie Stargardzkiego TBS w 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 (w zł)	Wykonanie za 2019 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	510 000,00	510 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	2 277 000,00	2 169 378,52
3.	Ogółem koszty	2 787 000,00	2 679 378,52
4.	Kwota otrzymanej zaliczki	-	2 679 378,52

W wyniku realizacji umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta, dokonywany jest przydział mieszkań komunalnych i mieszkań z zasobów Spółki będących w dyspozycji Miasta. Łączna liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego z wszystkich list i wykazów na 01.01.2019 roku wynosiła 588 osób (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 1) 226 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego docelowego z listy,
- 2) 123 rodziny oczekujące na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z listy,
- 3) 233 rodziny oczekujące na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 4) 6 rodzin oczekujących na lokale zamienne (budynki do uwolnienia).

Poza tym po weryfikacji przeprowadzonej w I kwartale 2019 r. 66 rodzin znajdowało się w rejestrze osób oczekujących na zamianę mieszkania z urzędu i 54 na zamianę między stronami.

W 2019 r. 115 lokali komunalnych było w dyspozycji wynajmującego do zasiedlenia, z tego pozyskano 79 lokali w wyniku uwolnień w 2019 r. (w tym 7 lokali z budynków do uwolnienia), a 36 lokali pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczonych do sprzedaży) z 2018 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2019 r. do zasiedlenia było 36 (2 lokale do zasiedlenia pozostały z 2018 roku i 34 lokale pozyskano do zasiedlenia w 2019 roku z czego 23 lokale pozyskane zostały w wyniku oddania do zasiedlenia budynku przy ul. Andersa 29).

Wolne lokale w liczbie 75 rozdysponowano w następujący sposób:

- 1) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy – 17 lokali komunalnych + 3 lokale z zasobów Spółki,
- 2) rodzinom oczekującym na lokale w ramach najmu socjalnego – 19 lokali komunalnych (3 lokale z listy, 16 lokali z rejestru wyroków),
- 3) rodzinom oczekującym na lokale zamienne (budynki do uwolnienia) – 0 lokali socjalnych + 2 lokale docelowe + 3 lokale z zasobu Spółki,
- 4) rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu” – 11 lokali komunalnych + 16 lokali z zasobów Spółki,
- 5) 1 lokal wspomagany w ramach najmu socjalnego, komunalny,
- 6) 3 lokale z zasobów Spółki w ramach programu „Na Start”, w tym: 2 lokale Etap I + 1 lokal Etap II.

28 rodzinom przydzielono lokale w ramach eksmisji w miejscu.

Dla 2 osób wyrażono zgodę na zamianę mieszkań między stronami.

2 lokale mieszkalne zbyto w drodze przetargu.

35 lokali mieszkalnych zbyto w drodze bezprzetargowej.

31 grudnia 2019 roku do zasiedlenia pozostało:

- 56 lokali komunalnych z czego: 50 lokali komunalnych będących w trakcie remontu lub przeznaczonych do samodzielnego remontu oraz 6 lokali komunalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu,
- 11 lokali do zasiedlenia z zasobu Spółki powstałych przy udziale finansowym Miasta Stargard.

#### 2.1.1.2.3 Wydatki Miasta - ogółem

Tabela 11 Zestawienie wydatków Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 (zł)	Wykonanie rok 2019 (zł)	Wsk. 4 : 3	%
1.	2.	3.	4.	5.	
1.	Umowa o zarządzanie	15 946 000	13 843 258,95*	86,81	
2.	Umowa na administrowanie i wynajem lokali od Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.	2 787 000	2 679 378,52	96,14	

3.	Wydatki ogółem	18 733 000	16 527 261,23	88,23
----	----------------	------------	---------------	-------

\* wykonanie nie obejmuje wydatków na modernizację energetyczną budynków komunalnych w wysokości 1 835 154,30 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Po uwzględnieniu tych kosztów wykonanie wynosiłoby 15 678 413,25 zł i stanowiłoby 98,32 % zakładanego planu.

#### 2.1.1.2.4 Dochody Miasta - ogółem

Dochody Miasta realizowane są przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. na podstawie zawartych umów. Na dochody składają się opłaty bieżące z lokali mieszkalnych i socjalnych z tytułu czynszu i świadczeń, z opłat bieżących z tytułu dzierżawy lokali użytkowych, garaży i gruntów, ze sprzedaży mienia komunalnego oraz z windykacji zaległości i należnych rat.

Tabela 12 Zestawienie dochodów Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 (zł)	Wykonanie brutto rok 2019 (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	10 914 000	11 240 575,23	102,99
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	10 699 000	6 228 183,70	58,21
3.	Dzierżawa	1 986 515	2 022 998,54	101,84
4.	Pozostałe wpływy	-	231 688,72	-
5.	Dochody	23 599 515	19 723 446,19	83,58

#### 2.1.1.2.5 Windykacja należności Miasta

W stosunku do osób, które mają problemy w ponoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali komunalnych Spółka prowadzi działania windykacyjne zmierzające do odzyskania należności oraz do uwolnienia zajmowanych przez dłużników lokali. Jednocześnie Spółka osobom, które wyrażą chęć uregulowania zadłużenia udziela ulg w ich spłaceniu, co jednocześnie przeciwdziała eksmisji tych osób i daje możliwość przywrócenia tytułów najmu po spłacie zadłużenia.

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2019 r. ciążyąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy – Miasta Stargard wynosiła 11 958 367 zł i zmniejszyła się w ciągu roku o kwotę 4 841 zł i na 31 grudnia 2019 r. wynosiła 11 953 526 zł.

Tabela 13 Windykacja należności w 2019r. w zasobie Gminy – Miasta Stargard

Typy umowy	Zadłużenie na początek okresu 01.01.2019	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2019

1.	2.	3.	4.	5.	6.	
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 233 127	16 772	10 893 435	10 934 855	2 226 119
	Zaległości zasądzone i sporne	9 725 240	33 569			9 727 407
	Razem	11 958 367	50 341			11 953 526

Z ogólnej kwoty zaległości na 31 grudnia 2019 r. kwota 1 424 609 zł objęta jest uzgodnieniami wobec wierzyciela, tj. zawarte są porozumienia z dłużnikami w sprawie spłaty zaległości. W 2019 r. umorzono kwotę 104 217 zł, co wynikało głównie z tytułu śmierci dłużników lub ich umieszczenia w domach pomocy społecznej lub z tytułu zrealizowania kontraktów socjalnych zawartych w ramach funkcjonującego do 2017 r. programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją.

W 2019 r. w wyniku działań egzekucyjnych przeprowadzono 10 eksmisji, natomiast 69 rodzinom przedstawiono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z ich uprawnieniem wynikającym z wyroków eksmisyjnych.

Tabela 14

Zestawienie zaległości w zasobie Gminy – Miasta Stargard w latach 2015-2019

(z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia	
1.	2.	3.	4.	5.	w zł	w %
					7.	8.
<b>2015</b>	10 857 245	11 184 565	10 675 851	11 365 959	+508 714	+4,7
<b>2016</b>	11 365 959	11 129 357	10 854 901	11 640 415	+274 456	+2,5
<b>2017</b>	11 640 415	10 955 467	10 977 688	11 618 194	-22 221	-0,2
<b>2018</b>	11 618 194	10 871 255	10 826 835	11 662 614	+44 420	+0,4
<b>2019</b>	11 662 614	10 843 094	10 934 855	11 570 854	-91 760	-0,8
<b>2019*</b>	11 958 367	10 843 094	10 934 855	11 953 526	-4 841	-0,04*

\* dane wg zmienionej metody naliczania od 2019 r. – nie uwzględniające nadpłat na kontach lokali

#### 2.1.2. Działalność dodatkowa

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. oprócz działalności podstawowej prowadzi działalność dodatkową w wyniku, której uzyskuje przychody i ponosi koszty. Do działalności dodatkowej w Spółce należą usługi wykonywane przez Zakład Usług Technicznych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Ponadto Spółka uzyskuje przychody, które są zwrotami za wcześniej poniesione koszty na rzecz innych podmiotów.

Przychody z działalności Zakładu Usług Technicznych i refakturowania wyniosły 306 106,79 zł a koszty 293 130,52 zł, zysk wyniósł 12 976,27 zł.

Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi polega na bieżącej jej obsłudze, proponowaniu właścicielom podejmowania działań, które mają za zadanie zapewnienie racjonalnej gospodarki, tworzenie planów gospodarczych, realizowaniu uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe i realizację remontów budynków wspólnoty mieszkaniowej.

Właściciele wspólnot wnoszą co miesiąc opłaty na utrzymanie części wspólnych (zaliczki na eksploatację i wpłaty na fundusz remontowy oraz zaliczki na dostawę mediów). Zaliczki są rozliczane na koniec roku i przedkładane do akceptacji na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

W 2019 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zarządzało:

- 1) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta,
- 2) budynkami wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta.

Spółka w 2019 roku sprawowała zarząd nad 334 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 184 867 m<sup>2</sup>. Znajdowało się w nich 3 497 lokali mieszkalnych o powierzchni 179 065 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 5 241 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 561 m<sup>2</sup>. Własność stanowiły 2 625 lokale mieszkalne o powierzchni 134 298 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 855 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 411 m<sup>2</sup>.

W 2019 roku Spółka zarządzała także 134 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 793 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 44 804 m<sup>2</sup>, lokalami użytkowymi o powierzchni 4 728 m<sup>2</sup> i garażami o powierzchni 32 m<sup>2</sup>.

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy wobec 468 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zasób należący do właścicieli stanowiło 3 418 lokali mieszkalnych o powierzchni 179 102 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 9 583 m<sup>2</sup> oraz garaże o powierzchni 443 m<sup>2</sup>.

W 2019 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zrealizowało dla 29 wspólnot mieszkaniowych 33 remonty, które polegały głównie na dociepleniu ścian budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do ogrzania mieszkań, pokryć dachowych, instalacji c.o. i c.w. oraz izolacji poziomej i pionowej. Prace remontowe finansowane były ze środków własnych wspólnoty jak i kredytu inwestorskiego zaciągniętego w banku. W całym 2019 roku wykonano remonty na kwotę 5 230 084 zł, z czego 4 185 127 zł stanowiły kredyty. Opis remontów wspólnot mieszkaniowych znajduje się w ust. 2.1.3.

Spółka z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2019 roku uzyskała 2 080 764,09 zł przychodów i poniosła koszty w wysokości 2 065 328,80 zł, zysk z tego tytułu wyniósł 15 435,29 zł.

### 2.1.3. Działalność remontowa

#### 2.1.3.1 Działalność remontowa dotycząca zasobu Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2019 roku w wyniku działalności remontowej poniosło koszty w wysokości 202 013,22 zł, z czego remonty wykonane w systemie zleconym wyniosły 141 555,50 zł, a remonty wykonane w systemie gospodarczym wyniosły 60 457,72 zł.

Tabela 15 Remonty budynków i lokali Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2019 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2019	Wykonanie 2019
<b>I.</b>	<b>System zlecony</b>	117 752	141 555,50
1.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynku przy ul. Śniadeckiego 1, 3, 11	54 599	54 599,40
2.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynku przy ul. Śniadeckiego 5 i Tańskiego 10	37 723	0,00
3.	Roboty awaryjne	25 430	41 596,10
4.	Remonty balkonów w budynku przy ul. Przedwiośnie 79-83	0	45 360,00
<b>II.</b>	<b>System gospodarczy</b> (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	52 248	60 457,72
<b>III.</b>	<b>Ogółem</b>	170 000	202 013,22

## 2.1.3.2 Działalność remontowa dotycząca zasobu komunalnego

## Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych

Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2019 roku zamknęły się kwotą 534 145,73 zł. Główna część robót remontowych (67,21 %) wykonana została systemem zleconym. Wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i obowiązującymi w Spółce procedurami. Pozostałą część remontów wykonała ekipa remontowa Spółki.

Tabela 16 Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych w 2019 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2019	Wykonanie 2019	w tym: w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta
<b>I.</b>	<b>System zlecony</b>	366 000	359 003,70	133 454,96
1.	Roboty zdzuńskie	146 000	117 991,37	67 394,99
2.	Program małych ulepszeń	60 000	59 679,72	42 927,50
	Roboty awaryjne, w tym:	160 000	181 332,61	23 132,47
3.	1.1. roboty stolarskie polegające na drobnych naprawach stolarki okiennej,	-	51 558,97	11 712,00



drzwiowej, podłogowej				
2.1.	roboty ogólnobudowlane obejmujące między innymi uszczelnianie kominów, roboty murarskie i malowanie	-	100 829,68	9 120,47
3.1.	roboty wodno-kanalizacyjne oraz instalacji gazowych obejmujące między innymi naprawy pionów wodno-kanalizacyjnych, naprawy instalacji gazowych	-	28 943,96	2 300,00
<b>System gospodarczy</b>				
II.	(drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	200 000	175 142,03	60 883,34
III.	<b>Ogółem</b>	566 000	534 145,73	194 338,30

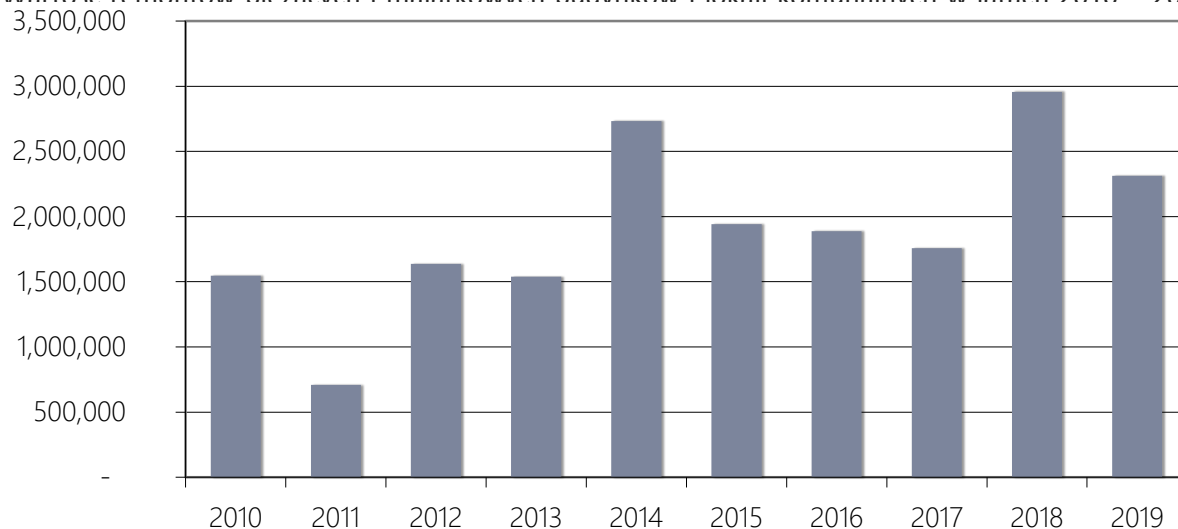
Remonty majątkowe budynków i lokali komunalnych

W 2019 roku wykonano remonty na kwotę 1 777 756,50 zł., ponadto wykonano prace remontowe w wysokości 21 743,44 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

Tabela 17 Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych remontów majątkowych

Lp.	Rodzaj robót	Wykonanie 2019
1.	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach	15 124,81
2.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych	169 384,78
3.	Wykonanie toalet w 41 lokalach komunalnych	690 213,72
4.	Budowa komórek lokatorskich przy ul. Jagiellońskiej	41 040,00
5.	Modernizacja 17 wolnych lokali	219 056,65
6.	Wykonanie instalacji gazowych w budynkach	89 502,39
7.	Wykonanie instalacji co i cwu w lokalach	181 556,73
8.	Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach	74 844,00
9.	Wykonanie wymiany pokrycia dachowego, WLZ, instalacji wod.-kan. i remont klatki schodowej w budynku przy ul. Bogusława IV 22	127 610,30
10.	Wykonanie remontu klatki schodowej, wymiana WLZ i instalacji wod.-kan. w budynku przy ul. Czarnieckiego 19	169 423,18
Razem		1 777 756,56

Wartość remontów bieżących i majątkowych budynków i lokali komunalnych w latach 2010 – 2019



### Modernizacja energetyczna RPO

W 2019 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. przeprowadziło w dwóch budynkach komunalnych przy ul. Ks. Bogusława IV 22 i H. S. Czarnieckiego 19 modernizację energetyczną z udziałem środków pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, Oś Priorytetowa Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego

na projekt pn: „Modernizacja energetyczna przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Gminy-Miasta Stargard przy Placu Świętego Ducha 26 i ulicach Ks. Bogusława IV 22, H. S. Czarnieckiego 19, M. Konopnickiej 8, Wojska Polskiego 78a w Stargardzie”.

W ramach modernizacji energetycznej wykonano:

- docieplenie ścian zewnętrznych,
- ocieplenie ścian piwnicy powyżej gruntu,
- ocieplenie stropodachu pełnego,
- wymianę okien na klatkach schodowych i w mieszkaniach,
- wymianę okien piwnicznych i na poddaszu,
- wymianę części stolarki drzwiowej zewnętrznej,
- demontaż indywidualnych źródeł ogrzewania, grzejników, instalacji ciepłej wody i zastąpienie instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej wyposażonej w przewody cyrkulacyjne,
- montaż nowych grzejników, rur, zaworów regulacyjnych podpionowych, zaworów termostatycznych i powrotnych przy grzejnikach, odpowietrzników na pionach,
- montaż indywidualnych liczników ciepła dla każdego lokalu mieszkalnego.

Oprócz wykonanej modernizacji energetycznej w budynkach przeprowadzono dodatkowe prace remontowe jak: wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wydzielenie łazienki, wymiana instalacji WLZ, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i wymiana instalacji gazowej.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 1 835 154,30 zł brutto i w całości została zapłacona bezpośrednio z budżetu Miasta.

#### 2.1.3.3 Działalność remontowa dotycząca budynków wspólnot mieszkaniowych

W 2019 roku realizacja przedsięwzięć termomodernizacyjnych prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe polegała głównie na dociepleniu ścian budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do ogrzania mieszkań, natomiast prace remontowe to głównie remonty pokryć dachowych, instalacji c.o. i c.w. oraz izolacje poziome i pionowe.

Głównym źródłem finansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych były środki własne wspólnot zgromadzone na rachunku funduszu remontowego i kredyty inwestorskie zaciągnięte w banku maksymalnie do wysokości 100% wartości robót. Spłata kredytów odbywa się w różnym okresie, nawet do 20 lat. Umowy kredytowe dopuszczają możliwość wcześniejszych spłat kredytu bez dodatkowych opłat.

W całym 2019 roku wykonano remonty w 29 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 5 230 084 zł, które finansowane były w sposób następujący: 4 185 127 zł – kredyt (w tym 3 kredyty remontowe 752 336 zł z premią remontową w wysokości 144 198 zł) oraz 1 044 957 zł – środki własne wspólnot. W 29 wspólnotach mieszkaniowych wykonano 33 remonty:

- 4 remonty rozpoczęto w 2018 roku, a zakończono w 2019 roku, ich koszt wyniósł 741 289 zł z czego 609 000 zł to kredyty, a 132 289 zł stanowiły środki własne wspólnot,
- 26 remontów zrealizowano w 2019 roku na kwotę 3 081 139 zł, z czego 2 460 474 zł to kredyty (w tym 1 kredyt remontowy na kwotę 356 683 zł z premią remontową w wysokości 67 153 zł) i 82 048 zł środki własne wspólnot,
- 3 remonty rozpoczęto w 2019 roku, a zakończą się w roku 2020; ich koszt wyniesie 1 407 656 zł z czego 1 115 653 zł to kredyt (w tym 2 kredyty remontowe na kwotę 395 653,00 zł z premią remontową w wysokości 77 045 zł) i 292 003 zł stanowią będą środki własne wspólnot.

W roku 2019 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2020 rok.

Tabela 18 Wykaz przeprowadzonych w 2019 roku termomodernizacji i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
Roboty rozpoczęte w 2018 roku – zakończenie w 2019 roku						
1	Śląska 7	docieplenie budynku	235 895	15 895	220 000	PKO BP
		modernizacja instalacji c.o. i c.w.	16 000	0	16 000	PKO BP
2	Rzeźnicza 4AB	docieplenie budynku	390 998	110 998	280 000	PKO BP

3	Wojska Polskiego 45	instalacja c.o. i c.w.	98 396	5 396	93 000	PKO BP
	RAZEM	-	741 289	132 289	609 000	-
Roboty zrealizowane w 2019 roku						
1	Wojska Polskiego 77	kredyt remontowy z premią	438 731	82 048	356 683	PKO BP
		roboty remontowe	84 417	3 417	81 000	PKO BP
2	Letnia 3	remont dachu	65 984	3 832	62 152	PKO BP
3	Plac Lubelski 3	remont dachu	96 914	39 914	57 000	PKO BP
4	Prusa 1, 3, 5	instalacja c.o. i c.w.	149 040	8 040	141 000	PKO BP
5	Piłsudskiego 28, 29	instalacja c.o. i c.w.	97 200	18 200	79 000	PKO BP
6	Rzeźnicza 5	remont klatki	47 568	27 568	20 000	PKO BP
7	Robotnicza 10A	remont klatki	41 500	7 500	34 000	PKO BP
8	Wojska Polskiego 62-64	remont dachu	13 127	1 127	12 000	PKO BP
9	Jugosłowiańska 1	remont dachu	88 200	19 200	69 000	PKO BP
10	Piłsudskiego 33	remont dachu	38 234	23 234	15 000	GBS
11	Kościuszki 43	remont budynku	45 020	4 020	41 000	GBS
12	Kościuszki 33	WLZ	8 156	1 156	7 000	GBS
13	Kochanowskiego 32	remont dachu	160 345	44 345	116 000	GBS
14	Kraszewskiego 1A	izolacja, stolarka, remont klatki	85 086	5 127	79 959	GBS
		docieplenie budynku	124 970	9 290	115 680	GBS
15	Lechicka 12	remont dachu	86 220	5 220	81 000	GBS
		docieplenie budynku	90 370	25 370	65 000	GBS
16	Limanowskiego 20	remont klatki	67 075	14 075	53 000	GBS
17	Jugosłowiańska 23	izolacja	38 333	14 333	24 000	GBS

18	Wojska Polskiego 74-76	wymiana pionów, izolacja	117 850	9 850	108 000	GBS
19	Wojska Polskiego 51-53	izolacja	70 042	4 042	66 000	GBS
20	Kraszewskiego 12	docieplenie budynku, izolacja	28 797	6 797	22 000	GBS
21	Reja 4, 4a, 5	remont klatek	62 611	17 611	45 000	GBS
22	Trzebiatów 39	remont dachu	126 347	46 347	80 000	GBS
23	Spichrzowa 4	termomodernizacja z robotami dodatkowymi	809 002	179 002	630 000	ING
	RAZEM	-	3 081 139	620 665	2 460 474	-
Roboty rozpoczęte w 2019 roku – zakończenie w 2020 roku						
1	Al. Żołnierza 13	kredyt remontowy z premią	164 666	34 013	130 653	GBS
2	Struga 13	docieplenie budynku	812 950	92 950	720 000	ING
3	Piłsudskiego 49-51A	kredyt remontowy z premią	430 040	165 040	265 000	PKO BP
	RAZEM	-	1 407 656	292 003	1 115 653	-
	ŁĄCZNIE	-	5 230 084	1 044 957	4 185 127	-

## 2.2. Działalność inwestycyjna

### 2.2.1. Budynek mieszkalny przy ul. Generała Władysława Andersa 29

W sierpniu 2019 r. Spółka zakończyła inwestycję, w wyniku której powstał trzykondygnacyjny budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1 047,35 m<sup>2</sup> oraz z 23 miejscami postojowymi mieszczącymi się w granicach działki. W budynku znajdują się 3 lokale jednopokojowe, 17 lokali dwupokojowych i 3 lokale trypokojowe, na klatkach schodowych znajdują się komórki lokatorskie. Jeden lokal dwupokojowy został dostosowany dla osoby niepełnosprawnej. Wszystkie mieszkania zostały wykończone „pod klucz”. Wokół budynku został zagospodarowany teren, na którym powstały: przedogródki, miejsca parkingowe, droga dojazdowa, chodniki oraz nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej. Wykonawcą robót polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu było Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LIK-BUD Kazimierz Pałac Sp. jawna z Polic. Środki na finansowanie inwestycji pochodziły z budżetu Miasta Stargard oraz z rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni,

schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń obsługiwanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach tzw. Funduszu Dopłat. Stargardzki TBS Spółka z o.o. w celu uzupełnienia wkładu na realizację inwestycji zaciągnął kredyt w wysokości 603 525,98 zł. Wszystkie mieszkania zostały wynajęte Miastu, które podnajmuje je osobom uprawnionym do otrzymania mieszkania komunalnego. Są to w szczególności osoby oczekujące na zamianę lokalu z urzędu, które zdecydują się na pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w zasobie własnym Miasta i podnięcie lokalu w zasobach Stargardzkiego TBS Spółka z o.o. Przyszli podnajemcy płać tzw. czynsz komunalny i mogą korzystać z obniżek czynszu na zasadach określonych jak dla zasobu własnego Miasta. Całkowity koszt inwestycji wyniósł 4 174 757,82 zł brutto.

Tabela 19 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1.	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	3 250 000,00
-	Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat	1 500 000,00
2.	Stargardzkie TBS w tym:	924 757,82
-	Kredyt w BGK	603 525,98
Razem brutto		4 174 757,82

#### 2.2.2. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Jana Śniadeckiego 17, 17A, 17B 17C

W lipcu 2019 roku podpisano umowę z wykonawcą, wyłonionym w postępowaniu przetargowym - Przedsiębiorstwem Ogólnobudowlanym DANPOL Ludwik Szczepański z Dolic na budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C. W części mieszkalnej powstaną 24 lokale mieszkalne o powierzchni 1 118,23 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem (podobnie jak w przypadku budynku przy ul. Andersa 29). W części użytkowej powstanie żłobek o powierzchni 591,05 m<sup>2</sup> w którym znajdą się 2 oddziały żłobka po 8 dzieci i 2 oddziały żłobka po 16 dzieci, łącznie dla 48 dzieci. Wartość inwestycji – wg wniosku złożonego do BGK wynosi 10 962 197 zł brutto. Na realizację zadania w zakresie budowy mieszkań pozyskano środki finansowe z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego do kwoty 2 832 758 zł. Pozostała kwota to środki Miasta i Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to lipiec 2020 r.

Tabela 20 Źródła finansowania

Finansowanie mieszkania wg wniosku		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1.	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	5 665 516
-	Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat	2 832 758
2.	Stargardzkie TBS - Kredyt	630 900
Razem brutto		6 296 416
Finansowanie żłobek		

Lp.	Wyszczególnienie	zł
1.	WPF - Gmina Miasto Stargard	500 000
2.	Stargardzkie TBS – kredyt/WPF Gmina Miasto Stargard	3 700 000
3.	Stargardzkie TBS	465 781
Razem brutto		4 665 781

### 2.2.3. Budynek Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21

W 2019 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w partnerstwie z Miastem Stargard i Stargardzkim Centrum Kultury rozpoczęła realizację prac budowlanych, w wyniku której powstanie Stargardzkie Centrum Nauki. Na realizację zadania pozyskano finansowe wsparcie ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego, Oś Priorytetowa 9 Infrastruktura Publiczna, Działanie 9.3. Wspieranie rewitalizacji w sferze fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności i obszarów miejskich i wiejskich w wysokości do 4 000 000,00 zł. Przewidywany koszt całej inwestycji wraz z wyposażeniem wynosi 10 685 378 zł brutto.

W wyniku inwestycji powstanie czterokondygnacyjny budynek o powierzchni 987,52 m<sup>2</sup>. Budowa polega na odtworzeniu rozebranej kamienicy na nowym posadowieniu. Zabytkowa kamienica zostanie odtworzona zgodnie z pierwotną formą, z zachowaniem gabarytów, układem elewacji frontowych, łącznie z odtworzeniem wystroju dekoracji sztukatorskich elewacji zgodnie z zachowanymi elementami i uzupełnieniem o niezachowane w oparciu o źródła ikonograficzne dla odtworzenia pierwotnego charakteru kamienicy. Stolarka okienna drewniana odtworzona zostanie na wzór istniejącej, a stolarka drzwiowa drewniana zostanie częściowo poddana renowacji i odtworzeniu. Budynek będzie przyjazny dla osób niepełnosprawnych, nie będzie barier architektonicznych uniemożliwiających wejście i poruszanie się po nim, ułatwieniem będzie również znajdująca się w nim winda. Pomieszczenia będą oznakowane w sposób widoczny, tak, aby nawet osoby niedowidzące były w stanie rozpoznać oznaczenie, np. dróg ewakuacyjnych czy urządzeń gaśniczych.

W wybudowanym budynku powstaną stałe elementy programowe oraz zmienne elementy programowe. W ramach stałych elementów programowych będzie: wystawa stała, zajęcia warsztatowe w pracowni informatyczno-robotycznej oraz pokazy i prezentacje popularnonaukowe. Do zmiennych elementów będą należały: ekspozycje czasowe, wykłady i spotkania z przedstawicielami nauki i techniki, konkursy i szkolenia.

Zaawansowanie prac na styczeń 2020 roku to zakończenie prac rozbiórkowych kamienicy wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną przewidzianą do rozbiórki, wykonanie badania archeologicznego oraz zakończenie palowania fundamentów budynku. W styczniu 2020 roku podpisano umowę z Przedsiębiorstwem Budowlanym Ciroko ze Szczecina na budowę Stargardzkiego Centrum Nauki, umowa na roboty budowlane opiewa na 7 890 000 zł brutto. Przekazanie budynku do użytkowania przewidziane jest na I kwartał 2021 roku.

Tabela 21 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard	5 543 129
2	Dotacja RPO WZ	4 000 000
3	Stargardzkie TBS	1 109 039
4	Gmina-Miasto Stargard	33 210
Razem brutto		10 685 378

## 2.2.4. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2019

W latach 1998 – 2019 Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wybudowało 32 budynki mieszkalne, 1 budynek oświatowy i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 47 980 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 818 mieszkań o powierzchni 39 491 m<sup>2</sup>, z czego 110 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspomaganego. Ponadto w budynkach tych znajduje się 61 lokali użytkowych o powierzchni 4 930 m<sup>2</sup>, 50 garaży o powierzchni 828 m<sup>2</sup> oraz 109 zadaszonych miejsc postojowych o powierzchni 2 730 m<sup>2</sup> w garażach wielostanowiskowych. Poniższa tabela przedstawia inwestycje zrealizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w latach 1998 – 2019.

Tabela 22 Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2019

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Garaże/miejsca postojowe		Lokale użytkowe		Czas realizacji
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	
ul. Przedwośnie 71 – 77	48	2 292	14/0	238	-	-	06.1998r. 04.1999r.
ul. Przedwośnie 79 – 83	36	1 696	-	-	-	-	11.1998r. 07.1999r.
ul. K. Szymanowskiego 56	46	2 424	1/0	17	-	-	12.1999r. 07.2000r.
ul. Przedwośnie 85 – 97	84	3 713	18/0	304	-	-	06.1999r. 06.2000r.
ul. B. Limanowskiego 5a, 5b - Woj. Polskiego 41, 43	33	1 541	7/0	114	10	451	05.2000r. 05.2001r.
ul. Przedwośnie 99 – 105	48	2 218	10/0	155	1	48	09.2000r. 11.2001r.
ul. J. Piłsudskiego 87	42	1 848	-	-	7	402	08.2002r. 08.2003r.
ul. W. Broniewskiego 2	11	367	-	-	-	-	10.2003r. 05.2004r.
ul. Cz. Tańskiego 8a, 8b	20	1 063	-	-	-	-	09.2003r. 09.2004r.
ul. J. Śniadeckiego 2a, 2b	20	1 066	-	-	-	-	09.2003r. 09.2004r.
ul. Cz. Tańskiego 10	46	2 313	-	-	-	-	06.2005r. 07.2006r.
ul. J. Piłsudskiego 86	51	2 621	0/34	812	9	466	09.2005r. 07.2007r.
ul. Cz. Tańskiego 12ab	22	1 173	-	-	-	-	09.2006r. 03.2008r.
ul. Cz. Tańskiego 14 ab	24	1 188	-	-	-	-	09.2006r. 03.2008r.



ul. B. Limanowskiego 1	21	922	-	-	4	181	09.2006r. 04.2008r.
ul. Śniadeckiego 11	22	1 035	-	-	-	-	02.2008r. 05.2009r.
ul. Śniadeckiego 1 a-c	19	1 091	-	-	-	-	02.2008r. 07.2009r.
ul. Śniadeckiego 3 a-b	16	699	-	-	-	-	02.2008r. 07.2009r.
ul. Śniadeckiego 5	22	1 073	-	-	-	-	09.2008r. 01.2010r.
ul. Wojska Polskiego 2	4	190	-	-	3	162	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 4	6	271	-	-	4	237	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 6	6	276	-	-	2	176	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 8	6	254	-	-	3	177	12.2009r. 05.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 101	9	453	-	-	2	83	12.2009r. 10.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 102	7	418	-	-	2	160	12.2009r. 10.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 103	7	419	-	-	1	53	12.2009r. 10.2011r.
Kwartał „C” - garaż	-	-	0/75	1 918	-	-	12.2009r. 10.2011r.
ul. A. Mickiewicza 1AB	13	851	-	-	8	321	12.2009r. 03.2012r.
ul. Śniadeckiego 7	22	1 078	-	-	-	-	05.2011r. 08.2012r.
ul. Śniadeckiego 9	27	1 128	-	-	-	-	08.2012r. 11.2013r.
ul. Cz. Tańskiego 6 d, e, f	23	1 273	-	-	4	230	12.2013r. 09.2015r.
ul. Cz. Tańskiego 6 a, b, c	34	1 490	-	-	-	-	05.2016r. 06.2017r.
ul. ks. J. Twardowskiego 2 – budynek oświatowy	-	-	-	-	1	1 783	08.2017r. 08.2018r.
ul. Wł. Andersa 29	23	1 047	-	-	-	-	03.2018r. 08.2019r.
<b>Ogółem 1998 - 2019</b>	<b>818</b>	<b>39 491</b>	<b>50/109</b>	<b>3 558</b>	<b>61</b>	<b>4 930</b>	

Tabela 23 Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2010 – 2019 na budownictwo

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
<b>Środki</b>											
<b>własne*</b>	<b>7 604</b>	<b>2 838</b>	<b>1 796</b>	<b>3 402</b>	<b>2 181</b>	<b>4 083</b>	<b>2 332</b>	<b>4 513</b>	<b>1 505</b>	<b>4 679</b>	<b>34 933</b>
<b>(w tys. zł)</b>											
<b>Kredyt KFM</b>											
<b>i komercyjny</b>	<b>0.000</b>	<b>4 203</b>	<b>1 203</b>	<b>786</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>7 730</b>	<b>604</b>	<b>14 526</b>
<b>(w tys. zł)</b>											
<b>Razem</b>	<b>7 604</b>	<b>7 041</b>	<b>2 999</b>	<b>4 188</b>	<b>2 181</b>	<b>4 083</b>	<b>2 332</b>	<b>4 513</b>	<b>9 235</b>	<b>5 283</b>	<b>49 459</b>
<b>(w tys. zł)</b>											

\* Środki własne: partycypacje, wpłaty przyszłych właścicieli, środki własne Spółki,

### 2.2.5. Inwestycje planowane w latach następnych

Plan inwestycyjny na lata 2020 – 2021 opracowany przez Spółkę zakłada rozpoczęcie dwóch inwestycji oraz opracowanie koncepcji nowego programu mieszkaniowego – „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”.

W wyniku realizacji pierwszej inwestycji planowane jest wybudowanie przy ul. Kościuszki 72 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 14 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 639 m<sup>2</sup> wraz z garażem podziemnym 11 – stanowiskowym. We wrześniu 2019 r. Spółka podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w kwocie 1 405 000 zł. Pozostałe środki pochodzić będą z wpłat partycypacji przyszłych najemców oraz udziału wniesionego przez Gminę - Miasto Stargard, w tym środków pozyskanych z Funduszu Dopłat BGK i środków własnych Spółki. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidziane jest na III/IV kwartał 2020 r., a przekazanie budynku do użytkowania III/IV kwartał 2021 r.

Druga inwestycja przewiduje budowę przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 33 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 1 460 m<sup>2</sup>. Lokale mieszkalne wykonane zostaną w wysokim standardzie i przeznaczone będą na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem. Na realizację zadania Spółka planuje we współpracy z Gminą-Miastem Stargard pozyskać środki finansowe z Funduszu Dopłat BGK. W listopadzie 2019 roku podpisano umowę na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej z biurem projektowym DOMINO grupa architektoniczna Wojciech Dunaj ze Szczecina. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidziane jest na III/IV kwartał 2021 r.

W związku z prowadzonymi przez Gminę - Miasto Stargard pracami nad dokumentem polityki mieszkaniowej, w których uczestniczy Spółka rozpoczęto działania związane z opracowaniem koncepcji nowego programu mieszkaniowego – „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. Program ma zapewnić nową ofertę mieszkaniową dla osób, które chcą zamieszkać w Stargardzie, uzupełniając tym samym dostępny aktualnie katalog możliwości uzyskania mieszkania w Stargardzie.

### 2.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji

W 2019 roku Spółka sprzedała 1 lokal mieszkalny i 2 lokale użytkowe, uzyskała z ich sprzedaży 471 383,34 zł. Sprzedane zostały:

- 1) lokal mieszkalny przy ul. Tańskiego 6c/10 wraz z gruntem,
- 2) lokal użytkowy przy ul. Tańskiego 6d/9 wraz z gruntem,
- 3) lokal użytkowy przy ul. Wojska Polskiego 8/U3 wraz z gruntem.

### 2.4. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki

#### 2.4.1. Działalność podstawowa

Działalność podstawowa Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. polega na budowie budynków mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Istotnymi zdarzeniami wpływającymi na tą działalność w 2019 roku były:

- przeprowadzona od sierpnia 2019 r. podwyżka stawki czynszu za wynajmowane lokale mieszkalne stanowiące własność Spółki,

- zakończenie w sierpniu 2019 roku budowy budynku mieszkalnego przy ul. Andersa 29 z 23 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1 047,35 m<sup>2</sup>.

Wymienione zdarzenia miały wpływ na zwiększenie przychodów z tytułu czynszu za wynajmowane przez Spółkę lokale.

#### 2.4.2. Działalność w zakresie ochrony środowiska

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. poprzez realizację modernizacji energetycznej, termomodernizacji budynków, wymianę stolarki okiennej, wymianę starych źródeł ciepła na nowe – gazowe jak i wykonywanie wewnętrznych instalacji rozprowadzających ciepło w budynkach, które podłączone zostały do miejskiej sieci ciepłowniczej przyczynia się do ograniczenia emisji CO<sub>2</sub>.

W 2019 roku w tym zakresie:

- wykonano modernizację energetyczną dwóch budynków komunalnych, przy ul. Czarnieckiego 19 i Bogusława IV 22,
- wykonano termomodernizację i docieplenie ścian w 9 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- w ramach Programu Małych Ulepszeń dofinansowano wymianę starych źródeł ciepła na kotły gazowe w 9 lokalach komunalnych dzięki czemu zlikwidowano 17 pieców kaflowych,
- wykonano wewnętrzną instalację rozprowadzającą ciepło w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- w ramach wymiany stolarki okiennej wymieniono 129 okien w mieszkaniach i 63 okna w częściach wspólnych budynków.

#### 2.4.3. Działalność w zakresie polityki społecznej

##### 2.4.3.1 Program „Potrzebny Dom”

W 2019 r. Stargardzkie TBS Sp. z o.o. kontynuowało realizację Programu „Potrzebny Dom”. Program „Potrzebny Dom” to szczególna forma zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, bo jest kierowana do szczególnej grupy osób, mieszkańców znajdujących się w sytuacji życiowej wymagającej szerokiego wsparcia. Mieszkania wspomagane są formą pomocy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia (poprzez mieszkania - inkubatory) lub zapewniającą warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną (poprzez mieszkania docelowe). Budowanie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych regulują akty prawne Miasta i porozumienia zawarte pomiędzy podmiotami uczestniczącymi w Programie. Inicjatywa opiera się na współdziałaniu Samorządu Miasta Stargard, organizacji pozarządowych i Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.

Tworzenie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych składa się z trzech etapów:

**I ETAP:** obejmuje budowę mieszkań przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. lub wygospodarowanie lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i jego adaptację.

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wybudowało mieszkania ze wsparciem finansowym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego, a po zakończeniu jego funkcjonowania korzystało z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego budując mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Wymaganą partycypację w kosztach budowy mieszkań wnosilo Miasto (poprzez podniesienie kapitału zakładowego Spółki) lub osoby fizyczne. Wszystkie mieszkania, poza 6 mieszkaniem dla osób bezdomnych, są zlokalizowane

w budynkach wybudowanych przez Stargardzie TBS i stanowiących jego własność. Niewielka część mieszkań wspomaganych, tj. ww. 6 mieszkań dla osób bezdomnych, jest wydzielona w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Miasta.

**II ETAP:** obejmuje najem lub podnajem lokali.

Mieszkania wybudowane i stanowiące własność Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. zostały wynajęte przez Miasto i podnajęte osobom zakwalifikowanym do zamieszkania w nich. Sposób zasiedlania mieszkań został ustalony w porozumieniach zawartych pomiędzy Miastem a Stargardzkim TBS. Podnajemcy lokali korzystają z takich samych uprawnień jak najemcy lokali komunalnych.

Natomiast mieszkania wspomagane zlokalizowane w zasobie Miasta są wynajmowane bezpośrednio osobom uprawnionym. Zasady ich zasiedlania określają przyjęte Regulaminy.

Osoby, z którymi Miasto podpisało umowy podnajmu mieszkań wspomaganych (lokali kategorii E i Ea), płacą niższy czynsz od obowiązującego w zasobach Stargardzkiego TBS, natomiast różnica pomiędzy stawką czynszu najmu a stawką czynszu podnajmu jest pokrywana z budżetu Miasta. Ponadto podnajemcy o niskich dochodach mogą skorzystać z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego oraz obniżki czynszu. Lokale kategorii E i Ea to lokale o najwyższym standardzie wśród lokali, jakimi dysponuje Miasto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**III ETAP:** zapewnienie funkcjonowania mieszkań poprzez nawiązanie współpracy z organizacją pozarządową.

Organizacje pozarządowe są partnerem w realizacji przedsięwzięcia już na etapie planowania potrzeb, następnie kwalifikowania przyszłych najemców i wreszcie na etapie zabezpieczenia funkcjonowania mieszkań w zakresie stworzenia pakietu usług niezbędnych do funkcjonowania mieszkańców o specyficznych potrzebach wynikających z ich sytuacji zdrowotnej czy rodzinnej. To organizacje zapewniają opiekę asystentów – opiekunów, realizację specjalistycznych usług opiekuńczych czy zagospodarowanie czasu wolnego mieszkańców. Dysponują na ten cel środkami przekazanymi przez Miasto w formie dotacji, środkami z innych instytucji oraz własnymi zasobami finansowymi. Organizacje pozarządowe są także ambasadorami Programu w środowisku lokalnym, a często pełnią rolę animatorów organizujących wydarzenia integrujące sąsiadów z danego osiedla.

W ramach programu realizowanych jest 5 podprogramów:

- 1) **podprogram „Bez Barrier”** dla osób niepełnosprawnych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo lub intelektualnie ze wsparciem opiekunów – asystentów – (35 mieszkań dla osób niepełnosprawnych intelektualnie, w tym 2 mieszkania dla opiekunów i 21 mieszkań dla osób niepełnosprawnych ruchowo),
- 2) **podprogram „Nie Sami”** dla osób starszych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do potrzeb osób starszych, przy jednoczesnym wsparciu w codziennym życiu m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu i opiekę medyczną (24 mieszkania),
- 3) **podprogram „Na Start”** dla osób opuszczających różne formy pieczy zastępczej stwarzający warunki do przystosowania się wychowanków pieczy zastępczej do realiów codziennego życia i sprawnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz warunki do uzyskania mieszkania samodzielnego; zakłada dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie

wychowankowie pieczy zastępczej uzyskują mieszkanie tymczasowe w inkubatorze, stanowiącym kompleks samodzielnych mieszkań ze współużywalnością części wspólnych, w którym otrzymują wsparcie opiekuna w usamodzielnieniu, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu uzyskują samodzielny lokal (od 9 do 11 mieszkań w inkubatorach i 21 mieszkań docelowych w ramach II Etapu),

- 4) **podprogram „Nasz Dom”** dla dzieci pozbawionych domu rodzinnego, w ramach którego placówki opiekuńczo – wychowawcze prowadzone są przy wykorzystaniu założeń mieszkań rodzinkowych o charakterze koedukacyjnym i integracyjnym, w których dzieci otrzymują namiastkę domu rodzinnego zamiast wychowywać się w tradycyjnym domu dziecka; mieszkania usytuowane są w wielorodzinnych blokach mieszkalnych, przeznaczone są dla kilku lub kilkunastoosobowej grupy dzieci, które mieszkają w nich prowadząc gospodarstwo domowe pod okiem opiekunów (4 mieszkania dla 51 wychowanków),
- 5) **podprogram „Od Nowa”** dla osób bezdomnych zapewniający dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie osoby bezdomne uzyskują tymczasowe mieszkanie wspomagane, w którym przygotowują się do powrotu do samodzielnego życia, ucząc się gospodarowania własnym budżetem, zarządzania gospodarstwem, współdziałania z innymi lokatorami i opiekunem, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu mogą uzyskać samodzielny lokal (11 lokali w inkubatorach).

#### 2.4.3.2 „Azymut – samodzielność”

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wspólnie z Miastem bierze udział w projekcie „Azymut – samodzielność” realizowanym przez Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego w ramach Osi Priorytetowej II Efektywne polityki publiczne dla rynku pracy, gospodarki i edukacji, Działanie 2.8 Rozwój usług społecznych świadczonych w środowisku lokalnym, objętym Programem Operacyjnym Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020 współfinansowanym ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego. W ramach projektu mają powstać mieszkania przystosowane dla osób z całościowymi zaburzeniami rozwoju, w tym z autyzmem i zespołem Aspergera. Zadaniem Spółki jest przygotowanie mieszkania spełniającego standard określony założeniami projektowymi. Będzie to kolejne mieszkanie, które rozszerzy zakres mieszkań wspomaganych realizowanych w ramach Programu „Potrzebny Dom”.

#### 2.4.3.3 Program „Złota Rączka”

Program Złota Rączka został uruchomiony przez Spółkę w kwietniu 2019 roku. Beneficjentami programu mogą być osoby w wieku powyżej 75 lat mieszkające samotnie i posiadające Stargardzką Kartę Seniora lub gdy wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu mają więcej niż 75 lat i przynajmniej jedna z tych osób posiada Stargardzką Kartę Seniora.

W ramach programu wykonywane są drobne bezpłatne usługi naprawcze, które muszą spełniać następujące kryteria:

- nie wymagają specjalistycznej wiedzy oraz specjalistycznych uprawnień,
- nie są świadczone w ramach innych umów np. ze wspólnotą mieszkaniową, administracją itd.,
- nie wymagają natychmiastowej interwencji.

W ramach projektu wykonywane są drobne prace remontowe, jak np. wymiana żarówki, naprawa gniazdek elektrycznych, ciekącego kranu, niedziałającej spłuczki lub wkręcenie kołków. Fachowcy uszczelniają także okna i drzwi oraz wymieniają i regulują klamki.

Senior musi sam kupić potrzebne rzeczy, jeśli ich koszt przekroczy 10 zł, za materiały poniżej tej kwoty płaci miasto.

W 2019 roku w ramach programu Złotej Rączki wykonano 44 usługi na rzecz seniorów i przeznaczono na ten cel środki uzyskane z budżetu Miasta w wysokości 2 706,00 zł.

### 3. Sytuacja finansowa Spółki w 2019 r.

#### 3.1. Struktura przychodów i kosztów

Tabela 24 Przychody w 2019 roku

Rodzaj przychodów	w zł
Przychody netto ze sprzedaży	24 295 411,61
w tym:	
przychody z tytułu usług na rzecz Miasta wg umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem Miasta	13 928 330,09
przychody z tytułu usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych i nie mieszkaniowych	2 080 764,09
przychody z tytułu zarządzania mieniem TBS	7 812 234,09
przychody z tytułu sprzedaży pozostałej	2 700,00
przychody ze sprzedaży produktów	459 537,26
przychody ze sprzedaży towarów	11 846,08
Pozostałe przychody operacyjne	1 445 465,95
zwrot kosztów sądowych, egzekucyjnych, zastępstwa procesowego i upomnienia	334 130,85
przychody z tytułu aktualizacji	121 662,32
przychody ze sprzedaży środków trwałych w budowie, środków trwałych	10 527,00
przychody z tytułu praw majątkowych	366 600,00
otrzymane kary i odszkodowania	470 275,06
przychody z tytułu rozliczeń lokali	57 373,26
pozostałe przychody / przychody z partycypacji, zaokrąglenia i inne/	84 897,46
Pozostałe przychody finansowe	154 915,58
w tym:	
odsetki	154 915,58
Razem przychody	25 895 793,14

Tabela 25 Koszty w 2019 roku

Rodzaj kosztu	w zł
Koszty sprzedawanych produktów, towarów, materiałów i usług	22 220 158,03
w tym:	

koszt sprzedanej działalności podstawowej z tytułu umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem komunalnym	14 037 408,91
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi	2 065 328,80
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzanie mieniem TBS	5 713 563,07
koszt sprzedaży usług pozostałych	2 408,87
koszt sprzedaży produktów	389 602,30
wartość sprzedanych towarów	11 846,08
Pozostałe koszty operacyjne	892 485,20
w tym:	
koszty sądowe, egzekucyjne, zastępstwa procesowego i upomnienia	311 002,63
wartość przekazanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, zlikwidowanych środków trwałych	0,00
darowizny	5 200,00
koszty z tytułu waloryzacji kaucji	82 337,14
koszty z tytułu waloryzacji partycypacji	60 301,71
koszty z tytułu aktualizacji należności	48 743,40
koszty z tytułu rozliczeń lokali	9 042,51
pozostałe koszty /odszkodowania, umorzenia itp./	38 805,77
koszty z tytułu praw majątkowych	337 052,04
Pozostałe koszty finansowe	989 092,08
w tym:	
odsetki zapłacone od kredytów BGK, GBS	987 267,25
pozostałe odsetki	1 824,83
Razem koszty	24 101 735,31

### 3.2. Rachunek zysków i strat

Tabela 26 Rachunek zysków i strat sporządzony za 2018 i 2019 rok

Lp.	Nazwa	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
1.	A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24 667 846,34	24 295 411,61
2.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 666 014,81	24 283 565,53
4.	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 831,53	11 846,08
5.	B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	14 286 640,90	14 117 565,71
6.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
7.	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	14 284 809,37	14 105 719,63
8.	II. Wartość sprzedanych towarów i materiał	1 831,53	11 846,08
9.	C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	10 381 205,44	10 177 845,90

10.	D. Koszty sprzedaży	4 853 315,25	4 838 400,68
11.	E. Koszty ogólnego zarządu	3 170 110,08	3 264 191,64
12.	F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	2 357 780,11	2 075 253,58
13.	G. Pozostałe przychody operacyjne	461 859,92	1 445 465,95
14.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 660,57	4 800,00
15.	II. Dotacje	0,00	0,00
16.	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	70 778,12	1 108,55
17.	IV. Inne przychody operacyjne	386 421,23	1 439 557,40
18.	H. Pozostałe koszty operacyjne	682 783,20	892 485,20
19.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
20.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	71 488,58	0,00
21.	III. Inne koszty operacyjne	611 294,62	892 485,20
22.	I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	2 136 856,83	2 628 234,33
23.	J. Przychody finansowe	101 586,53	154 915,58
24.	I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
25.	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
26.	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
27.	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
28.	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
29.	II. Odsetki, w tym:	101 586,53	154 915,58
30.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
31.	III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
32.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
33.	IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
34.	V. Inne	0,00	0,00
35.	K. Koszty finansowe	1 154 263,52	989 092,08
36.	I. Odsetki, w tym:	1 154 263,52	989 092,08
37.	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
38.	II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
39.	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
40.	III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
41.	IV. Inne	0,00	0,00
42.	L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	1 084 179,84	1 794 057,83
43.	M. Podatek dochodowy	82 544,51	224 918,45
44.	N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
45.	O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	1 001 635,33	1 569 139,38



### 3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku

Majątek Spółki na dzień 31.12.2019 roku wynosił 111 110 501,40 zł i składał się z:

- 1) Gruntów (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) – 5 823 359,11 zł,
- 2) Budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 99 927 282,07 zł,
- 3) Urządzeń technicznych i maszyn – 55 867,83 zł,
- 4) Środków transportu – 22 610,03 zł,
- 5) Innych środków trwałych – 64 224,25 zł,
- 6) Środków trwałych w budowie – 5 217 158,11 zł.

W związku z kredytami zaciąganyymi przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. na realizację inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych ustanowione są zabezpieczenia na majątku Spółki, do których należą w szczególności hipoteki na nieruchomościach stanowiących własność Spółki.

Tabela 27 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki

Rodzaj kredytu	zobowiązania	Wierzyciel	Zabezpieczenie	Wartość do kwoty	zabezpieczenia
12000546/45/98		BGK Warszawa	Hipoteka 24.08.1998	5 100 000,00	
12000546/9/99		BGK Warszawa	Hipoteka 29.03.1999	3 832 500,00	
12000546/110/99		BGK Warszawa	Hipoteka 04.11.1999	7 989 000,00	
12000546/36/2000		BGK Warszawa	Hipoteka 05.04.2000	3 812 550,00	
12000546/74/2001		BGK Warszawa	Hipoteka 07.05.2001	3 966 000,00	
12000546/182/2001		BGK Warszawa	Hipoteka 14.11.2001	4 732 500,00	
12000546/49/2003		BGK Warszawa	Hipoteka 30.04.2003	4 416 500,00	
12000546/22/2004		BGK Warszawa	Hipoteka 13.04.2004	858 000,00	
12000546/23/2004		BGK Warszawa	Hipoteka 13.04.2004	4 226 000,00	
12000546/95/2005		BGK Warszawa	Hipoteka 30.09.2005	5 361 000,00	
12000546/1067/2006		BGK Warszawa	Hipoteka 11.09.2006	6 081 000,00	
12000546/54/2007		BGK Warszawa	Hipoteka 08.08.2007	4 419 000,00	
12000546/3/2009		BGK Warszawa	Hipoteka 16.02.2009	4 727 000,00	
12000546/4/2009		BGK Warszawa	Hipoteka 16.02.2009	8 121 000,00	
12000546/50/2009		BGK Warszawa	Hipoteka 10.08.2009	3 360 000,00	
12000546/2/2011		BGK Warszawa	Hipoteka 25.02.2011	3 778 000,00	
12000546/3/2011		BGK Warszawa	Hipoteka 25.02.2011	4 774 000,00	
12/1069		BGK Warszawa	Hipoteka 13.08.2012	1 200 000,00	
KR-14-00034		GBS Barlinek	Hipoteka 13.01.2014	1 179 000,00	
KR-17-01484		GBS Barlinek	Hipoteka 14.07.2017	1 500 000,00	
18/2554		BGK Warszawa	Hipoteka 14.06.2018	11 595 454,50	
19/2726		BGK Warszawa	Hipoteka 25.06.2019	1 384 500,00	
19/4317		BGK Warszawa	Hipoteka 24.09.2019	2 107 500,00	
Razem	-	-	-	98 520 504,50	

### 3.4. Wynik finansowy

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w 2019 roku osiągnęło zysk netto w wysokości 1 569 139,38 zł, który w całości zostanie przeznaczony na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na działalność określoną w § 9 Aktu Założycielskiego Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.

## 4. Perspektywy rozwoju Spółki w kontekście kierunków rozwoju Miasta

Biorąc pod uwagę kierunki rozwoju Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej obejmujące przede wszystkim stworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej, Stargardzkie TBS Sp. z o.o. będzie rozwijać swoją działalność w obszarze budowy budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Podejmowane będą prace nad stworzeniem programu budowy mieszkań na wynajem z perspektywą dojścia do ich własności z przeznaczeniem dla osób, które nie kwalifikują się do uzyskania mieszkania komunalnego, a jednocześnie nie mają zdolności kredytowej wymaganej do uzyskania kredytu na zakup własnego mieszkania.

Ponadto szczególnego zainteresowania wymagać będzie kwestia podniesienia standardu zamieszkania w funkcjonującym zasobie komunalnym. Działania związane z budową nowych budynków jak i z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego będą wymagały położenia nacisku na pozyskiwanie środków finansowych z różnorodnych źródeł zarówno krajowych jak i unijnych.