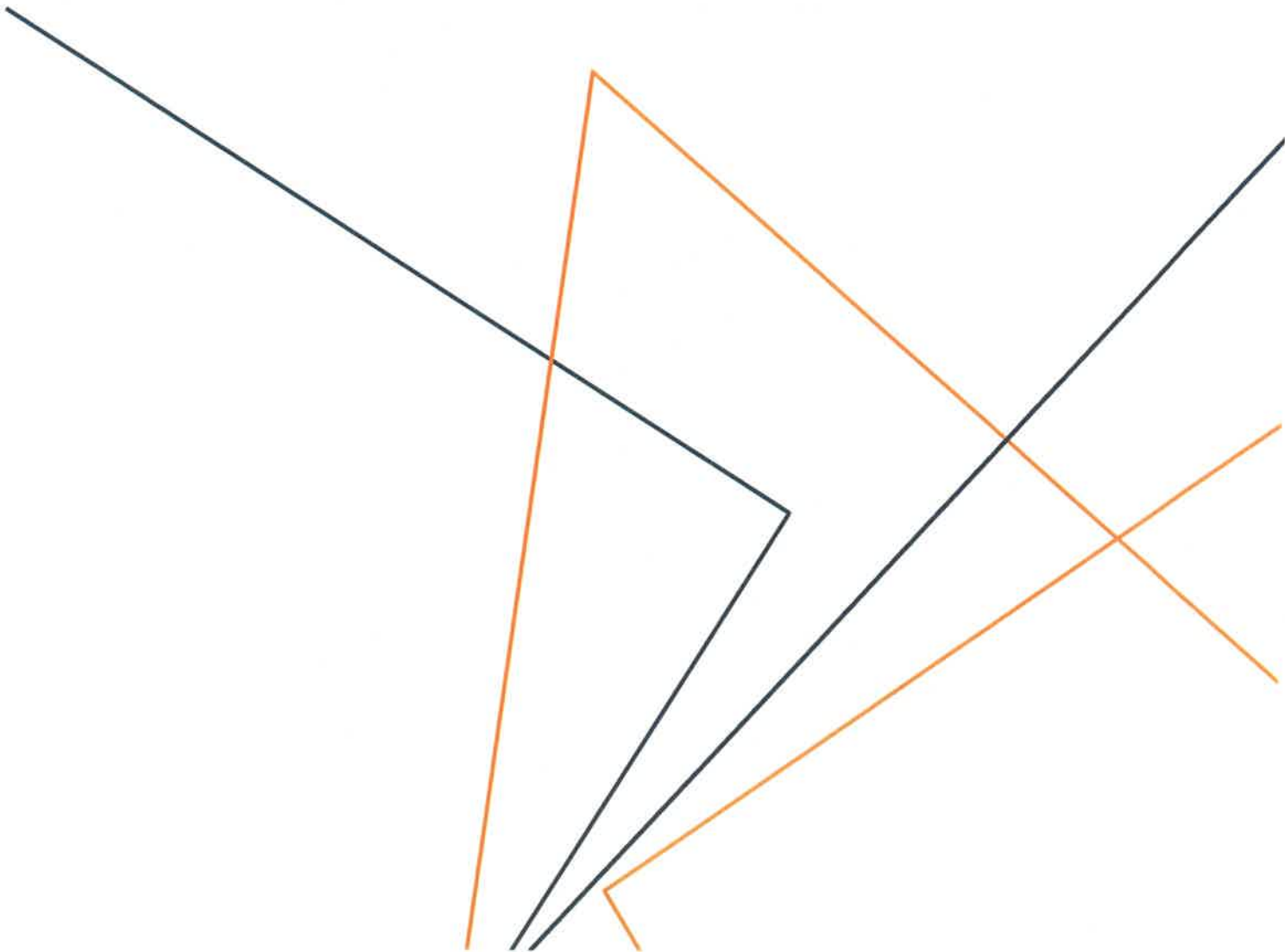


Załącznik nr 5. Informacja z działalności
Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o. o. za 2020 rok

Stargard, maj 2021



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.....	4
1.5. Zatrudnienie i polityka personalna	6
1.6. Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań	7
2. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 2020 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 mieszkalno-usługowy przy ul. Jana Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C.....	28
2.2.2. Budynek Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21.....	29
2.2.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. T. Kościuszki 72	30
2.2.4. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2020	31
2.2.5. Inwestycje planowane w latach następnych	32
2.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji	35
2.4. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki	35
2.4.1. Działalność podstawowa	35
2.4.2. Wpływ epidemii Covid-19 na działalność Spółki	35
2.4.3. Działalność w zakresie ochrony środowiska	36
2.4.4. Działalność w zakresie polityki społecznej	37
3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W 2020 ROKU.....	40
3.1. Struktura przychodów i kosztów.....	40
3.2. Rachunek zysków i strat.....	41
3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku	42
3.4. Wynik finansowy.....	43
4. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI W KONTEKŚCIE KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA.....	44

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.

Spółka może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności Spółki,
- 5) 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

W 2020 r. nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.:

- 1) o kwotę 6 628 000 zł zgodnie z uchwałą nr 1/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 lutego 2020 r.,
- 2) o kwotę 3 868 000 zł zgodnie z uchwałą nr 3/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 sierpnia 2020 r.,
- 3) o kwotę 1 183 000 zł zgodnie z uchwałą nr 5/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 listopada 2020 r. – przy czym rejestracja podwyższenia kapitału nastąpiła w lutym 2021 r.

Na koniec roku 2020 kapitał zakładowy zgodnie z ww. uchwałami wynosił 54 655 000,00 zł. Składał się z 54 655 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy i został w całości wniesiony przez Gminę - Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (41 619 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (13 035 300 zł). Natomiast zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2020 roku wynosił 53 472 000,00 zł, nie obejmował podwyższenia kapitału z 30 listopada 2020 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,
- 3) **Zarząd**, w skład którego wchodzi:
 - a) Agata Kmiec-Luciuk – Prezes Zarządu,
 - b) Jan Sawicki – Wiceprezes Zarządu,
 - c) Natalia Czajkowska-Rzeszut – Wiceprezes Zarządu.

1.4. Organizacja Spółki

Rada Nadzorcza Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. uchwałą Nr VIII/2/2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. zatwierdziła Regulamin Organizacyjny Stargardzkiego TBS Sp. z o.o., który wszedł w życie 01 lutego 2020 r.

W strukturze organizacyjnej w 2020 roku Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. rozróżnia się:

1) komórki organizacyjne:

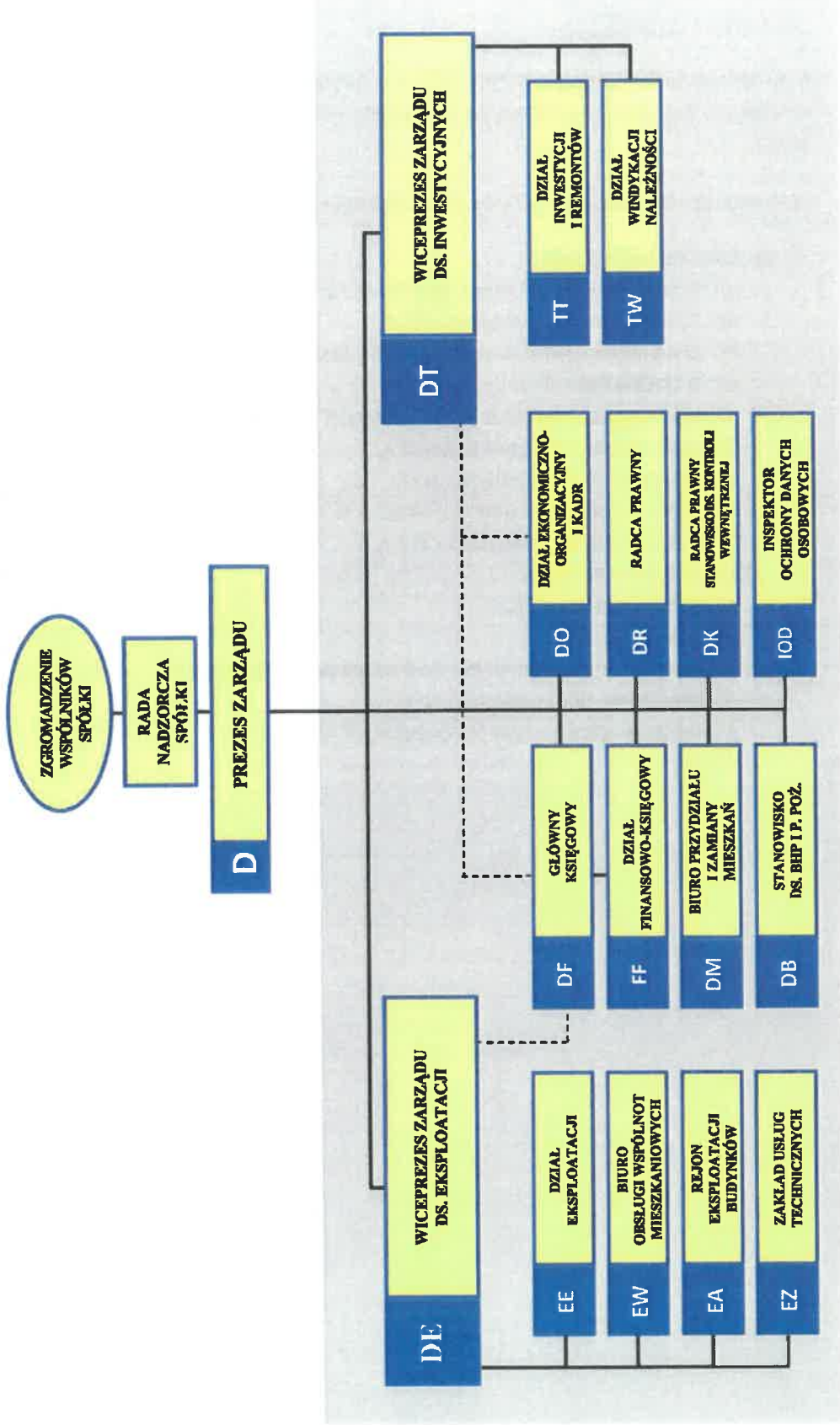
- a) Dział Ekonomiczno – Organizacyjny i Kadr - /DO/,
- b) Dział Finansowo – Księgowy - /FF/,
- c) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań - /DM/,
- d) Dział Eksploatacji - /EE/,
- e) Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych - /EW/,
- f) Rejon Eksploatacji Budynków - /EA/,
- g) Zakład Usług Technicznych - /EZ/,
- h) Dział Inwestycji i Remontów - /TT/,
- i) Dział Windykacji Należności - /TW/.

2) samodzielne stanowiska:

- a) Główny Księgowy - /DF/,
- b) Radca Prawny - /DR/,
- c) Radca Prawny i Stanowisko ds. kontroli wewnętrznej - /DK/,
- d) Stanowisko ds. bhp i ppoż. - /DB/,
- e) Inspektor Ochrony Danych Osobowych - /IOD/.

SCHEMAT ORGANIZACYJNY

Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w Stargardzie



Obowiązuje od 1 lutego 2020 r.

1.5. Zatrudnienie i polityka personalna

W 2020 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 86 osób na 83,5 etatach.

Tabela 1 Średnie zatrudnienie w Spółce w latach 2016 – 2020

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
1. Ogólna liczba pracowników	106	97	95	91	86
2. Liczba etatów	101	93,5	91	88	83,5
3. Poziom wykształcenia					
a) wyższe	57	56	52	57	59
b) średnie	40	33	35	25	19
c) zawodowe	8	7	7	8	7
d) podstawowe	1	1	1	1	1
4. Wiek					
a) do 30 lat	6	4	4	6	5
b) 31 – 40 lat	25	22	20	22	20
c) 41 – 50 lat	17	20	21	22	24
d) powyżej 50 lat	58	51	50	41	37
5. Staż pracy					
a) do 10 lat	22	24	21	18	16
b) 11 – 20 lat	20	16	16	23	26
c) 21 – 30 lat	14	14	14	18	16
d) powyżej 30 lat	50	43	44	32	28
6. Liczba zawartych umów	10	6	7	11	7
7. Liczba rozwiązanych umów	7	15	14	14	9

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 68,60 % ogółu zatrudnionych.

Spółka współpracuje ze stargardzką oświatą, w 2020 r. kilkutygodniowe staże zawodowe w Spółce odbyło 7 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych nr 2 ze Stargardu.

W celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania budynkami Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zatrudnia 5 osób z licencją zarządcy nieruchomości, a także 7 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 2020 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 2020 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 mieszkalno-usługowego przy ul. J. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C, kontynuowano budowę Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21, rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Kościuszki 72 oraz uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C. Szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w ust. 2.2.

B. Eksploatacja budynków na zasadach najmu

W 2020 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 32 budynków mieszkalnych spośród 33 wybudowanych przez Spółkę do końca 2020 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		Zasób TBS sprzedany	
	Liczba (szt.)	Pow. (m ²)	Liczba (szt.)	Pow. (m ²)	Liczba (szt.)	Pow. (m ²)	Liczba (szt.)	Pow. (m ²)
Budynki	36	49 318	16	18 447	20	24 602	0	6 269
Mieszkania	828	40 058	370	17 219	407	19 929	51	2 910
Lokale użytkowe	62	3 930	9	536	6	966	47	2 428
Budynek oświatowy	1	1 783	0	0	1	1 783	0	0
Garaże/miejsca postojowe	50/109	3 547	6/25	692	1/75	1 924	43/9	931

Z działalności podstawowej związanej z wynajmem mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych nieruchomości stanowiących własność Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., Spółka w 2020 roku osiągnęła przychody w wysokości 8 088 381,79 zł i poniosła koszty związane z kosztami eksploatacji, świadczeń, kosztów administrowania i remontów lokali oraz budynków w wysokości 5 833 415,14 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 ściągальności opłat za używanie lokali należących do Spółki prowadzi działania windykacyjne, których efekty przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3 Windykacja należności w 2020 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	175 154	-	7 488 681	7 484 361	169 354
Zaległości zasądzone i sporne	479 492	-			508 521
RAZEM	654 646	-			677 875

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2020 r. ciążyąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 654 646 zł i uległa zwiększeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 23 229 zł (3,55 %) i na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 677 875 zł.

Tabela 4 Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2016-2020 (z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia	
					w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
2016	725 143	5 537 561	6 579 797	682 907	-42 236	-6,1
2017	682 907	6 779 903	6 820 414	642 396	-40 511	-6,3
2018	642 396	6 879 468	6 909 479	612 385	-30.011	-4,9
2019	612 385	7 008 125	7 108 057	512 453	-99 931	-16,3
2020	512 453	7 488 681	7 484 361	516 773	+4 320	+0,8
2019*	716 444	7 008 125	7 108 057	654 646	-61 798	-8,6*
2020*	654 646	7 488 681	7 484 361	677 875	+23 229	+3,5*

* 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 obrachunkowego.

2.1.1.2.1 Umowa o zarządzanie

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020		Wykonanie 2020	
		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	8 139 000	681 954	8 074 635,54	770 749,69
	w tym: VAT	127 520	127 520	144 123,93	144 123,93
2.	Gospodarowanie mieniem komunalnym	605 000	605 000	605 000,00	605 000,00
	w tym: VAT	113 130	113 130	113 130,00	113 130,00
3.	Remonty bieżące bud. komunal.	600 000	0	667 957,65	48 635,17
	w tym: VAT	0	0	9 094,38	9 094,38
4.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządzania nieruchom. wspólną z udziałem Miasta	1 315 000	-	1 307 513,40	-
5.	Wpłata na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 376 000	-	1 371 232,61	-
6.	Wydatki razem	12 035 000	1 286 954	12 026 339,20	1 424 384,86
	w tym: VAT	240 650	240 650	266 348,39	266 348,39
7.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	12 035 000,00	-
8.	Nadwyżka środków	-	-	8 660,80	-
B.	Obsługa Targowiska przy ul. Reja	230 000	230 000	238 660,80	238 660,80
	w tym: VAT	43 008	43 008	44 627,63	44 627,63
C.	Modernizacja budynków i lokali komunalnych	955 000	-	954 840,66	-
D.	Modernizacja energetyczna RPO	996 464	-	269 550,76*	-
E.	Pozostałe koszty zarządzania				
1.	Koszty sądowe	80 000	-	63 014,58	-
2.	Odszkodow. za niedostarczenie lokali socjalnych	10 000	-	8 545,50	-
3.	Wydatki razem	90 000	-	71 560,08	-
4.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	90 000,00	-
5.	Nadwyżka środków	-	-	18 439,92	-
F.	Ogółem koszty	14 306 464	1 516 954	13 560 951,50	1 663 045,66
	w tym: VAT	283 658	283 658	310 976,02	310 976,02
	Ogółem otrzymane zaliczki	-	-	13 579 391,42	-
	Ogółem nadwyżka środków	-	-	18 439,92	-

* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na modernizację energetyczną budynków komunalnych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 725 409,32 zł

A.1. Zarządzanie mieniem komunalnym

W 2020 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2020 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi - 122 budynki o powierzchni 34 767 m², w których znajdowały się 683 mieszkania o powierzchni 33 665 m² oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 103 m²,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi - 4 budynki, w których znajdowały się lokale użytkowe o powierzchni 2 494 m² oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 030 m²,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 330 budynków, w których własność Miasta stanowiły 817 lokale mieszkalne o powierzchni 41 793 m², lokale użytkowe o powierzchni 372 m² i garaże o powierzchni 150 m²,

Spółka realizowała także w imieniu Miasta obowiązki właściciela lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży we wspólnotach mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółkę. Dotyczyło to 165 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 8 380 m², lokali użytkowych o powierzchni 25 m² oraz garaży o powierzchni 90 m², które znajdowały się w 79 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Łącznie zasób Miasta stanowiło 1 665 lokali mieszkalnych o powierzchni 83 838 m², lokale użytkowe o powierzchni 3 994 m², garaże w budynkach o powierzchni 240 m² oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 030 m².

W 2020 roku na koszty zarządzania mieniem komunalnym poniesiono wydatki w wysokości 8 074 635,54 zł.

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

Eksploatacja - koszty bezpośrednio ponoszone na rzecz utrzymania w należyтым 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 2020 r. 605 000 zł.

W 2020 roku sprzedano 69 lokali mieszkalnych, w tym 62 ich najemcom, a pozostałe 7 w przetargach, z czego 50 lokali za gotówkę a 19 lokali na raty. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań wraz z pozostałymi przychodami i ratami z wcześniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, uzyskano kwotę 2 344 192,32 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.
1.	Sprzedaż mieszkań za gotówkę: a) <i>najemcom lokali</i> b) <i>w przetargu</i>	1 740 409,65 965 147,99 775 261,66	50 43 7
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	143 043,90	19
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	185 340,47	-
4.	Koszty wyceny i geodezji	38 769,00	-
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	221 712,88	-
6.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	14 916,42	-
7.	Odsetki za zwłokę	0,00	-
8.	Razem	2 344 192,32	69

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

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkania (m ²)	Kwota (zł)
1.	Al. Żołnierza 28/1	50,80	145 004,00
2.	Bydgoska 30/3	87,03	133 920,00
3.	Bydgoska 38/6	65,21	106 666,66
4.	Czarnieckiego 11a/2	39,25	66 431,00
5.	Kosmonautów 2/9	35,20	58 776,00
6.	Kościuszki 56/3	48,01	136 176,00
7.	Słowackiego 1a/17	28,44	128 288,00
8.	Razem	-	775 261,66

Ze sprzedaży nieruchomości komunalnych w 2020 roku Gmina-Miasto Stargard uzyskała przychody w wysokości 7 389 641,67 zł brutto, szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8 Przychody ze sprzedanych nieruchomości komunalnych

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość (udział)	Pow. gruntu (ha i m ²)	Wartość brutto (zł)
I.	Grunty ogółem, w tym:	143	3,3731 ha	6 955 302,65
1.	Zbycie gruntów na własność	94	2,8855 ha	6 953 100,15
a)	działki na powiększenie	5	0,1118 ha	76 133,55
b)	działka pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną	2	0,1799 ha	385 113,00
c)	działka pod zabud. produk. – składowo-usługową	3	1,4210 ha	6 477 573,60
d)	działki zabud. bud. gospodarczymi wolnostojącymi	2	0,0046 ha	8 946,00
e)	działki pod lokalem garażowym - udziały	1 (13/10000)	0,0722 ha	2 020,00
f)	działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udziały	6 73/1000 53/1000 20/1000 42/1000 278/1000 78/1000	0,1150 ha 0,0360 ha 0,1981 ha 0,0641 ha 0,0836 ha 0,0593 ha	0,00
g)	działki pod lokalami użytkowymi w przetargu - udziały	2 7/1000 3/1000	0,0475 ha 0,1224 ha	3 314,00
h)	działki pod lokalami mieszkal. w drodze bezprzetarg.	73	0,3700 ha	0,00
2.	Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	49	0,4831 ha	2 202,50

a)	działkach pod lokalami mieszkalnymi zbytych w drodze bezprzetargowej – udziały	38	0,0837 ha	0,00
b)	działkach pod lok. mieszkalnym zbyte w drodze przetargu - udziały	10 53/1000 42/1000 42/1000 42/1000 42/1000 78/1000	0,0809 ha 0,0474 ha 0,0371 ha 0,0388 ha 0,0372 ha 0,0505 ha 0,0494 ha	0,00
c)	działki pod garażem wybud. ze środków własnych - udziały	1 1/16	0,0581 ha	2 202,50
II.	Budynki gospodarcze wolnostojące	2	16,60 m ²	5 224,00
III.	Lokale garażowe w budynku mieszkalnym	1	16,10 m ²	30 300,00
IV.	lokale użytkowe w budynku mieszkalnym	1	13,75 m ²	81 686,00
V.	Wpływy za nieruchomości kupione na raty w poprzednich latach	-	-	157 474,73
VI.	Odsetki od sprzedaży	-	-	7 813,38
VII.	Odpłatne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz ENEA Operator Sp. z o. o. – działki: 28/2, 29/13 i 135/1		249,00 m ²	41 840,91
VIII.	Pozostałe przychody (JVP Steel Poland)	-	-	100 000,00
	Razem	-	-	7 389 641,67

Pozostałe transakcje

1. Nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz ENEA Operator Sp. z o. o.:
 - a) dz. 437/4, obr. 11, pow. 220 m².
2. Nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz PEC Sp. z o. o.:
 - a) dz. 437/4, obr. 11, pow. 220 m²,
 - b) dz. 440/51, obr. 10, pow. 1 756 m².

W 2020 roku z dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia uzyskano kwotę 2 113 499,08 zł brutto.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)
1.	Tereny pod dział. handlowo-usługową oraz na cele inne (np. pod schody, parkingi, osłony śmietnikowe)	505 842,76
2.	Tereny pod uprawy rolne	556 972,04
3.	Tereny pod uprawę warzyw	30 992,16
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	187 432,80
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	10 341,57
6.	Tereny pod garaże	537 475,83
7.	Najem garaży	103 571,49
8.	Lokale użytkowe komunalne	141 597,78
9.	Lokale użytkowe użyczone	4 169,49
10.	Odsetki od dzierżawy	34 935,16
11.	Koszty upomnienia	168,00
12.	Razem	2 113 499,08

Poza planowanymi dochodami w 2020 roku Spółka przekazała do Miasta także środki w wysokości 270 643,19 zł. Składają się na nie środki pochodzące ze zwrotów od lokatorów za zamontowane urządzenia podczas modernizacji budynków komunalnych, które wykraczały poza zakres prac modernizacyjnych oraz odszkodowanie za bezumowne użytkowanie gruntów rolnych przez Dutch Farmers oraz wypłatę przez ubezpieczyciela środków po spalonym budynku przy ul. Wojska Polskiego 106.

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 2020 roku zamknęły się kwotą 667 957,65 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 2020 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły 1 307 513,40 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 2020 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 1 371 232,61 zł, co wynikało z wysokości przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe stawek na fundusze remontowe.

B. Obsługa Targowiska przy ul. M. Reja

Koszty związane z obsługą Targowiska w 2020 roku wyniosły 238 660,60 zł co stanowi 103,77 % zakładanego planu. Największe koszty ponoszone na obsługę targowiska dotyczą: sprzątanias terenów, wywozu nieczystości, amortyzacji oraz podatku od nieruchomości.

C. Modernizacja budynków i lokali komunalnych

W 2020 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 954 840,66 zł. Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

D. Modernizacja energetyczna RPO

W 2020 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. przeprowadziło w budynku komunalnym przy ul. M. Konopnickiej 8 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 budynku wyniosła 994 960,08 zł brutto, z czego Stargardzkie TBS Sp. z o.o. refakturowało do Miasta prace remontowe na kwotę 269 550,76 zł, pozostałe prace remontowe zostały zapłacone 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 2020 roku koszty do rozliczenia w ramach umowy o zarządzanie wyniosły 63 014,58 zł, co stanowi 78,77% zakładanego planu.

E.2. Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych

W 2020 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 i AMW. Koszty poniesione na roszczenia odszkodowawcze w 2020 roku wyniosły 8 545,50 zł.

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 2020 roku,
 - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2020 roku,
 - lista osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2020 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 2020,
- 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 2020 roku Spółka otrzymała od Miasta 540 000,00 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 2020 roku z tytułu podnajmu najemcom 382 lokali uzyskało 2 098 648,81 zł przychodu, jednocześnie wnosząc czynsz do Spółki w wysokości 2 375 829,44 zł (włącznie z czynszem za klub seniora). 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 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020 (w zł)	Wykonanie za 2020 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	540 000,00	540 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	2 400 000,00	2 375 829,44
3.	Ogółem koszty	2 940 000,00	2 915 829,44
4.	Kwota otrzymanej zaliczki	-	2 915 829,44

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 01.01.2020 roku wynosiła 485 osób (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 1) 145 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego docelowego z listy,
- 2) 98 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z listy,
- 3) 139 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 4) 3 rodziny oczekujące na lokale zamienne (budynki do uwolnienia),
- 5) 51 rodziny oczekujące na zamianę mieszkania „z urzędu”,
- 6) 49 rodzin ujętych w rejestrze zamian między stronami.

W 2020 r. 128 lokali komunalnych było w dyspozycji wynajmującego do zasiedlenia, z tego pozyskano 72 lokale w wyniku uwolnień w 2020 r. (w tym 2 lokale z budynków do uwolnienia – Graniczna 23/2 i Limanowskiego 6/2), a 56 lokali pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczonych do sprzedaży) z 2019 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2020 r. do zasiedlenia było 46 (13 lokali do zasiedlenia pozostało z 2019 roku i 33 lokale pozyskano do zasiedlenia w 2020 roku z czego 24 lokale pozyskane zostały w wyniku oddania do zasiedlenia budynku przy ul. J. Śniadeckiego 17 a, b, c).

Wolne lokale w liczbie 65 rozdysponowano w następujący sposób:

- 1) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy – 5 lokali komunalnych + 4 lokale z zasobów Spółki,
- 2) rodzinom oczekującym na lokale w ramach najmu socjalnego – 12 lokali komunalnych (3 lokale z listy, 9 lokali z rejestru wyroków),
- 3) rodzinom oczekującym na lokale zamienne (budynki do uwolnienia) – 2 lokale docelowe,
- 4) rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu” – 8 lokali komunalnych + 13 lokali z zasobów Spółki oddanych do Miasta,

- 5) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy wnioskującym o lokal do samodzielnego remontu – 18 lokali komunalnych,
- 6) 1 lokal z zasobów Spółki w dyspozycji Miasta w ramach programu „Na Start” – II etap,
- 7) 2 lokale komunalne scalone z lokalami zasiedlonymi przez najemców,

1 rodzinie przydzielono lokal w ramach eksmisji w miejscu.

Dla 2 osób wyrażono zgodę na zamianę mieszkań między stronami.

7 lokali mieszkalnych zbyto w drodze przetargu.

62 lokale mieszkalne zbyto w drodze bezprzetargowej.

31 grudnia 2020 roku do zasiedlenia pozostało:

- 72 lokale komunalne z czego: 34 lokale komunalne będące w trakcie remontu lub przeznaczonych do samodzielnego remontu, 19 lokali komunalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu oraz 19 lokali gotowych do wskazania.
- 28 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 2020 rok (zł)	Wykonanie 2020 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Umowa o zarządzanie	14 306 464	13 560 951,50*	94,79
2.	Umowa na administrowanie i wynajem lokali od Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.	2 940 000	2 915 829,44	99,18
3.	Wydatki ogółem	17 246 464	16 476 780,94	95,54

* wykonanie nie obejmuje wydatków na modernizację energetyczną budynku komunalnego w wysokości 725 409,32 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Po uwzględnieniu tych kosztów wykonanie wyniosłoby 14 286 360,82 zł i stanowiłoby 99,86 % 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 brutto 2020 rok (zł)	Wykonanie brutto 2020 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	11 575 000	11 454 026,15	98,95
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	5 801 500	9 733 833,99	167,78
3.	Dzierżawa	2 315 800	2 113 499,08	91,26
4.	Pozostałe wpływy	-	270 643,19	-
5.	Dochody	19 692 300	23 572 002,41	119,70

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 2020 r. ciążyąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy – Miasta Stargard wynosiła 11 953 526 zł i zwiększyła się w ciągu roku o kwotę 63 473 zł (0,53 %) i na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 12 016 999 zł.

Tabela 13 Windykacja należności w 2020 r. w zasobie Gminy – Miasta Stargard

Typy umowy		Zadłużenie na początek okresu 01.01.2020	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2020
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 226 119	56 156	11 288 531	11 249 491	2 433 141
	Zaległości zasądzone i sporne	9 727 407	60 527			9 583 858
	Razem	11 953 526	116 683			12 016 999

Z ogólnej kwoty zaległości na 31 grudnia 2020 r. kwota 1 922 223 zł objęta jest uzgodnieniami wobec wierzyciela, tj. zawarte są porozumienia z dłużnikami w sprawie spłaty zaległości. W 2020 r. umorzono kwotę 116 683 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.

Tabela 14 Zestawienie zaległości w zasobie Gminy – Miasta Stargard w latach 2016-2020 (z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia	
					w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
2016	11 365 959	11 129 357	10 854 901	11 640 415	+274 456	+2,5
2017	11 640 415	10 955 467	10 977 688	11 618 194	-22 221	- 0,2
2018	11 618 194	10 871 255	10 826 835	11 662 614	+44 420	+0,4
2019	11 662 614	10 843 094	10 934 855	11 570 854	-91 760	- 0,8
2020	11 570 854	11 288 531	11 249 491	11 493 211	- 77 643	- 0,7
2019*	11 958 367	10 843 094	10 934 855	11 953 526	-4 841	- 0,04*
2020*	11 953 526	11 288 531	11 249 491	12 016 999	63 473	+0,53*

* 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 410 235,97 zł a koszty 383 260,65 zł, zysk wyniósł 26 975,32 zł.

Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi polega na bieżącej ich 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 2020 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. zarządzało:

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

Spółka w 2020 roku sprawowała zarząd nad 330 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 182 157 m². Znajdowało się w nich 3 451 lokali mieszkalnych o powierzchni 176 708 m², lokale użytkowe o powierzchni 4 889 m² i garaże o powierzchni 561 m². Własność stanowiły 2 634 lokale mieszkalne o powierzchni 134 914 m², lokale użytkowe o powierzchni 4 516 m² i garaże o powierzchni 411 m².

W 2020 roku Spółka zarządzała także 138 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 814 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 46 080 m², lokalami użytkowymi o powierzchni 4 760 m² i garażami o powierzchni 32 m².

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy wobec 468 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zasób należący do właścicieli stanowiło 3 448 lokali mieszkalnych o powierzchni 180 994 m², lokale użytkowe o powierzchni 9 276 m² oraz garaże o powierzchni 443 m².

W 2020 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zrealizowało dla 34 wspólnot mieszkaniowych 35 remontów, 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., izolacji poziomej i pionowej oraz oczyszczalni ścieków. Prace remontowe finansowane były ze środków własnych wspólnoty jak i kredytu inwestorskiego zaciągniętego w banku. W całym 2020 roku wykonano remonty na kwotę 6 219 343,79 zł, z czego 4 847 863,99 zł stanowiły kredyty. Opis remontów wspólnot mieszkaniowych znajduje się w ust. 2.1.3.

Spółka z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2020 roku uzyskała 2 078 256,99 zł przychodów i poniosła koszty w wysokości 1 982 141,15 zł, zysk z tego tytułu wyniósł 96 115,84 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 2020 roku w wyniku działalności remontowej poniosło koszty w wysokości 230 125,36 zł, z czego remonty wykonane w systemie zleconym wyniosły 153 973,86 zł, a remonty wykonane w systemie gospodarczym wyniosły 76 151,50 zł.

Tabela 15 Remonty budynków i lokali Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2020 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2020	Wykonanie 2020
I.	System zlecony	115 000	153 973,86
1.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynku przy ul. Śniadeckiego 5	20 000	58 042,80
2.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynku przy ul. Tańskiego 10	38 000	
3.	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynku przy ul. Przedwiośnie 79-83 (wymiana wodomierzy i ciepłomierzy została wykonana systemem gospodarczym)	12 000	0,00
4.	Roboty awaryjne	55 000	95 931,06
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	75 000	76 151,50
III.	Ogółem	190 000	230 125,36

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 2020 roku zamknęły się kwotą 667 957,65 zł. Główna część robót remontowych (81,12 %) 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 2020 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2020	Wykonanie 2020	w tym: w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta
I.	System zlecony	480 000	541 878,45	281 049,65
1.	Roboty zdruńskie	100 000	103 515,84	30 580,20
2.	Program małych ulepszeń	60 000	80 320,20	54 844,95
3.	Naprawa balkonów	35 000	33 790,59	0,00
4.	Roboty awaryjne, w tym:	285 000	324 251,82	97 812,25
	a) roboty stolarskie polegające na drobnych naprawach stolarki okiennej, drzwiowej, podłogowej	-	26 604,20	6 737,43
	b) roboty ogólnobudowlane obejmujące między innymi uszczelnianie kominów, roboty murarskie i malowanie	-	231 579,97	59 340,39
	c) roboty wodno-kanalizacyjne oraz instalacji gazowych obejmujące między innymi naprawy pionów wodno-kanalizacyjnych, naprawy instalacji gazowych	-	66 067,65	31 734,43
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	120 000	126 079,20	33 377,06
III.	Ogółem	600 000	667 957,65	314 426,71

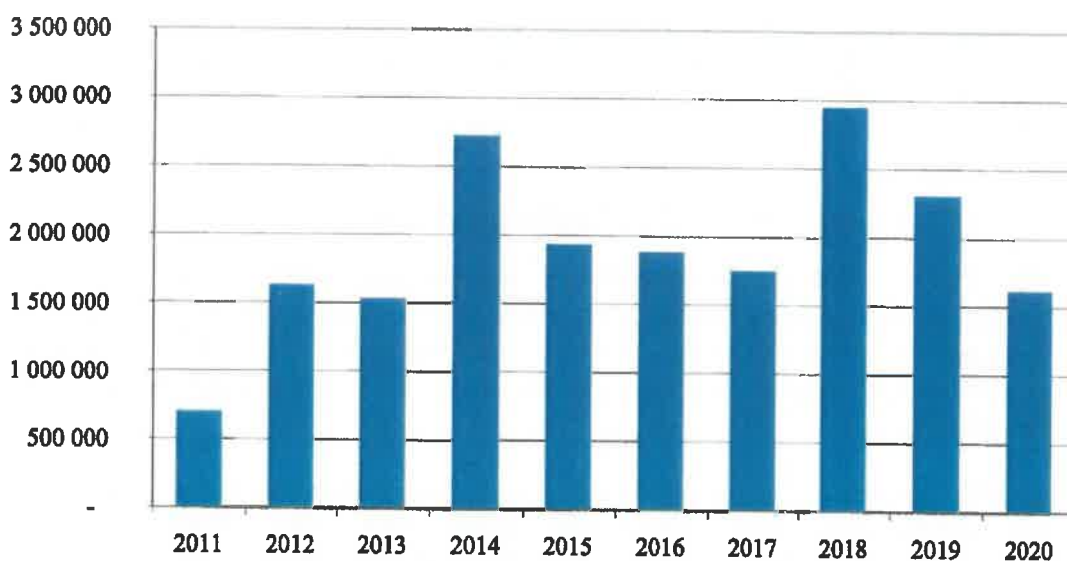
Modernizacja budynków i lokali komunalnych

W 2020 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 954 840,66 zł brutto co stanowi 99,98 % zakładanego planu.

Tabela 17 Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych modernizacji budynków komunalnych

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2020	Wykonanie 2020
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych – wg wykazu	140 000	138 877,92
2.	Modernizacja lokali mieszkalnych – wg wykazu	280 000	279 364,11
3.	Wymiana pokrycia dachowego na budynku przy ul. Jagiellońskiej 2d	12 000	11 933,08
4.	Dokończenie remontu klatki schodowej w budynku przy ul. H. S. Czarnieckiego 19	40 000	39 187,47
5.	Dokończenie wymiany instalacji gazowej w budynku przy ul. H. S. Czarnieckiego 19	13 000	13 608,00
6.	Zagospodarowanie terenu skarpy wraz z montażem pojemników półpodziemnych na działce należącej do budynku przy ul. H. S. Czarnieckiego 19	210 000	211 299,55
7.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych – wg wykazu (dodatkowe)	110 000	114 945,13
8.	Wymiana pokrycia dachowego na budynkach przy ul. Wojska Polskiego 108a i Jagiellońskiej 2	90 000	85 770,67
9.	Zagospodarowanie terenu przy ul. Wojska Polskiego 91 a, b	60 000	59 854,73
	Razem	955 000	954 840,66

Wartość remontów bieżących i majątkowych budynków i lokali komunalnych w latach 2011 – 2020



Modernizacja energetyczna RPO

W 2020 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. przeprowadziło w budynku komunalnym przy ul. M. Konopnickiej 8 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: remont klatki schodowej wraz z remontem stolarki schodowej, wydzielenie łazienki, wymiana opraw oświetleniowych, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana instalacji gazowej oraz zabezpieczenie skarpy przy budynku.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 994 960,08 zł brutto, z czego Stargardzkie TBS Sp. z o.o. refakturowało do Miasta prace remontowe na kwotę 269 550,76 zł, pozostałe prace remontowe zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

2.1.3.3 Działalność remontowa dotycząca budynków wspólnot mieszkaniowych

W 2020 roku we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. przeprowadzono prace remontowe, które wymagały zaciągnięcia kredytów inwestorskich w banku, jak również drobne prace remontowe, które były w całości pokryte z własnych środków wspólnot mieszkaniowych. Ogółem na prace remontowe w 2020 roku wydano kwotę w wysokości 9 050 616,04 zł.

Największe wydatki dotyczyły termomodernizacji budynków, remontów pokrycia dachowego, klatek schodowych oraz innych prac remontowych wymienionych w poniższej tabeli, na których realizację wspólnoty mieszkaniowe oprócz środków własnych zgromadzonych na rachunku funduszu

remontowego musiały zaciągnąć kredyty inwestorskie w bankach. Kredytowanie remontów jest maksymalnie do wysokości 100% wartości robót natomiast spłata kredytów odbywa się w różnym okresie, nawet do 20 lat. Umowy kredytowe dopuszczają możliwość wcześniejszych spłat kredytu bez dodatkowych opłat.

Przeprowadzone termomodernizacje i remonty z wykorzystaniem kredytów bankowych w 2020 roku wykonano w 34 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 6 219 343 zł, które finansowane były w sposób następujący: 4 847 864 zł – kredyt (w tym 5 kredytów remontowych na kwotę 1 432 653 zł z premią remontową w wysokości 249 399 zł) oraz 1 371 479 zł – środki własne wspólnot. W 34 wspólnotach mieszkaniowych wykonano 35 remontów:

- 4 remonty rozpoczęto w 2019 roku, a zakończono w 2020 roku, ich koszt wyniósł 1 495 518 zł z czego 1 190 653 zł to kredyty (w tym 2 kredyty remontowe na kwotę 395 653 zł z premią remontową w wysokości 77 045 zł), a 304 865 zł stanowiły środki własne wspólnot,
- 29 remontów zrealizowano w 2020 roku na kwotę 4 098 318 zł, z czego 3 137 211 zł to kredyty (w tym 3 kredyty remontowe na kwotę 1 037 000 zł z premią remontową w wysokości 172 354 zł) i 961 107 zł środki własne wspólnot,
- 2 remonty rozpoczęto w 2020 roku, a zakończą się w roku 2021; ich koszt wyniesie 625 507 zł z czego 520 000 zł to kredyt i 105 507 zł stanowią będą środki własne wspólnot.

W roku 2020 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2021 rok.

Tabela 18 Wykaz przeprowadzonych w 2020 roku termomodernizacji i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
Roboty rozpoczęte w 2019 roku – zakończenie w 2020 roku						
1	Al. Żołnierza 13	termomodernizacja budynku	170 101	39 448	130 653*	GBS
		dodatkowe prace remontowe	75 335	335	75 000	GBS
2	Piłsudskiego 49-51A	termomodernizacja wraz z robotami towarzyszącymi	431 369	166 369	265 000*	PKO BP
3	Struga 13	docieplenie i remont	818 713	98 713	720 000	ING
	RAZEM		1 495 518	304 865	1 190 653	
Roboty zrealizowane w 2020 roku						
1	Bydgoska 31	izolacja	46 150	12 150	34 000	GBS
2	Bułgarska 7	remont dachu	120 000	6 000	114 000	GBS
3	Konopnickiej 21	izolacja	32 284	1 614	30 670	GBS
4	Obr. Westerplatte 6	remont dachu	120 000	35 000	85 000	GBS
5	Oświaty 14	remont klatki	21 948	1 467	20 481	GBS
6	Szkolna 6	remont dachu	112 000	47 000	65 000	GBS

7	Piłsudskiego 34	instalacja c.o. i c.w.	119 357	20 360	98 997	GBS
8	Drzymały 65	remont dachu	37 238	21 238	16 000	GBS
9	os. Zachód A10	docieplenie i remont	265 003	165 003	100 000	GBS
10	Bydgoska 32A-36	remont klatek	213 894	46 894	167 000	GBS
11	Słowackiego 19, Konopnickiej 24a	instalacja c.o. i c.w.	121 583	7 465	114 118	GBS
12	Mickiewicza 7, 7A	instalacja c.o. i c.w.	125 600	5 815	119 785	GBS
13	Bydgoska 49	izolacja	61 087	24 087	37 000	GBS
14	Jugosłowiańska 4	remont dachu	83 922	45 922	38 000	GBS
15	Krakowska 25	remont dachu	90 720	16 720	74 000	GBS
16	Andersa 19	docieplenie	131 903	57 903	74 000	GBS
17	Trzebiatów 39	oczyszczalnia ścieków	107 010	0	107 010	GBS
18	Łąbędzia 17	remont dachu	42 251	5 251	37 000	GBS
19	Konopnickiej 28	termomodernizacja wraz z robotami towarzyszącymi	266 644	36 644	230 000*	GBS
20	Kolejowa 12	termomodernizacja wraz z robotami towarzyszącymi	330 901	78 901	252 000*	GBS
21	Słowackiego 34, Konopnickiej 25	termomodernizacja wraz z robotami towarzyszącymi	633 349	78 349	555 000*	GBS
22	Lechicka 1	remont elewacji	35 856	14 856	21 000	PKO BP
23	Piłsudskiego 41	remont klatek	124 431	5 761	118 670	PKO BP
24	Al. Żołnierza-Boczna 1	remont klatek	13 392	1 392	12 000	PKO BP
25	Szczecińska 64	remont dachu	89 459	30 979	58 480	PKO BP
26	Kolejowa 1	izolacja	131 050	58 050	73 000	PKO BP
27	Kolejowa 3	izolacja	130 697	51 697	79 000	PKO BP
28	Warszawska 7	izolacja	47 539	16 539	31 000	PKO BP
29	Wojska Polskiego 7-9	docieplenie i remont	443 050	68 050	375 000	ING
RAZEM			4 098 318	961 107	3 137 211	-
Roboty rozpoczęte w 2020 roku – zakończenie w 2021 roku						
1	Piłsudskiego 42-Sienkiewicza 2, 4	remont dachu	171 003	41 003	130 000	PKO BP
2	Śródkowa 2-Wojska Polskiego 24	docieplenie i remont	454 504	64 504	390 000	ING
RAZEM			625 507	105 507	520 000	-
ŁĄCZNIE			6 219 343	1 371 479	4 847 864	-

* kredyty remontowe z premią remontową

2.2. Działalność inwestycyjna

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

W 2020 r. Spółka zakończyła inwestycję, w wyniku której powstał budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C. We wrześniu 2020 roku uzyskano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie części usługowej budynku – żłobka, który znajduje się na parterze budynku a w listopadzie 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Stargardzie wydał zaświadczenie o nie wnoszeniu sprzeciwu do złożonego wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie w zakresie części mieszkalnej budynku. Budynek składa się z trzech kondygnacji i znajdują się w nim 24 lokale mieszkalne o powierzchni 1 100,60 m² oraz żłobek o powierzchni 581,23 m², w którym znajdują się 2 oddziały żłobka dla 8 dzieci i 2 oddziały żłobka dla 16 dzieci, łącznie 48 dzieci. Żłobek prowadzony jest przez Zachodniopomorski Oddział Regionalny Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Szczecinie. Wokół całego budynku są miejsca postojowe dla samochodów, a z tyłu budynku znajduje się bezpieczny, ogrodzony plac zabaw dla dzieci ze żłobka. Zasiano trawę, posadzono drzewa i krzewy, cały teren jest oświetlony. Wykonawcą robót polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu było Przedsiębiorstwo Ogólnobudowlane DANPOL Ludwik Szczepański z Dolic. 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 obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach tzw. Funduszu Dopłat. Stargardzkie TBS Spółka z o.o. w celu uzupełnienia wkładu na realizację inwestycji zaciągnął kredyt w wysokości 578 000,00 zł. Wszystkie mieszkania zostały wynajęte Miastu, które podnajmuje je osobom uprawnionym do otrzymania mieszkania komunalnego, głównie dla rodzin z listy osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych oraz osób oczekujących na zamianę lokalu z urzędu. Podnajemcy płacą czynsz komunalny i mogą korzystać z obniżek czynszu na zasadach określonych jak dla zasobu własnego Miasta.

Całkowity koszt Inwestycji wyniósł 9 995 286,04 zł (bez kosztów gruntu i podatku VAT od budowy żłobka w wysokości 417 760,72 zł) z czego koszty budowy lokali mieszkalnych wynoszą 6 230 301,35 zł a koszty budowy żłobka 3 764 984,69 zł.

Tabela 19 Źródła finansowania

Finansowanie mieszkań		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1.	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	5 493 458,42
-	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	2 746 729,21
2.	Stargardzkie TBS w tym:	736 842,93
-	<i>Kredyt w BGK</i>	578 000,00
-	Razem brutto	6 230 301,35
Finansowanie żłobka		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1.	WPF - Gmina Miasto Stargard	3 764 984,69
-	Razem netto	3 764 984,69
-	Ogółem	9 995 286,04

2.2.2. Budynek Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21

W 2020 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w partnerstwie z Miastem Stargard i Stargardzkim Centrum Kultury kontynuowało 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 12 580 028 zł brutto.

W wyniku inwestycji powstanie czterokondygnacyjny budynek o powierzchni 987,52 m². 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.

W oparciu o Koncepcję programową SCN, opracowaną przez Konsorcjum Logico Grzegorz Adamowicz – Neuron.edu Ltd., opracowano dokumentację projektową dostosowującą budynek do nowej funkcji. Prace projektowe zrealizowała Pracownia Projektowa QBATURA Joanna Grzybowska ze Stargardu. Autorem Projektu wnętrza i aranżacji pomieszczeń Stargardzkiego Centrum Nauki jest pracownia projektowa Domino Grupa Architektoniczna Wojciech Dunaj ze Szczecina.

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 znajdzie się 55 eksponatów – stanowisk interaktywnych. Wiodącym tematem doświadczeń przeprowadzanych na wystawie będą: matematyka, fizyka i technika. Do niezmiennych elementów programu będą należeć: wystawa stała, zajęcia warsztatowe oraz pokazy i prezentacje popularnonaukowe.

Zaawansowanie prac na 31.12.2020 r. to zakończenie wszystkich robót związanych z konstrukcjami żelbetowymi i murowymi oraz izolacyjnymi na obiekcie. Wykonano montaż stolarki okiennej. Zakończono roboty związane z konstrukcją i pokryciem dachu. Wykonano instalacje wod.-kan. bez białego montażu, c. o., bez montażu grzejników, instalacje elektryczne bez montażu osprzętu. Kontynuowane są roboty związane z instalacjami wentylacji i klimatyzacji, roboty wykończeniowe w zakresie okładzin ściennych i podłogowych, montażem dźwigu osobowego oraz prace dociepleniowe budynku.

Prace budowlane związane z odtworzeniem kamienicy realizuje Przedsiębiorstwo Budowlane Ciroco ze Szczecina. Umowny termin zakończenia robót to 30.04.2021 r. Wykonaniem eksponatów zajmuje się natomiast Firma Eksponator Patryk Chalimoniuk ze Złocieńca. Zgodnie z umową o dofinansowanie projektu ze środków RPO zakończenie realizacji przedsięwzięcia powinno nastąpić w III kwartale 2021 r.

Tabela 20 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard	6 800 669
2	Dotacja RPO WZ	4 000 000
3	Stargardzkie TBS	1 456 349
4	Gmina-Miasto Stargard/SCK	323 010
	Razem brutto	12 580 028

2.2.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. T. Kościuszki 72

We wrześniu 2020 roku Spółka rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 w Stargardzie, w którym powstanie 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 639 m² oraz garaż podziemny z 11 stanowiskami.

W 2019 roku Spółka podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie Finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w kwocie 1 405 000,00 zł. Pozostałe środki pochodzić będą z wpłat partycypacji oraz udziału wniesionego przez Gminę Miasto Stargard i środków własnych Spółki. Ponadto na realizację zadania Spółka planuje we współpracy z Gminą Miastem Stargard pozyskać środki finansowe z Funduszu Dopłat BGK a także Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Wykonawcą robót budowlanych jest firma HD Construction Sp. z o.o. ze Szczecina, która została wyłoniona w postępowaniu przetargowym. Wartość robót budowlanych to 4 275 168,29 zł brutto.

Planowany termin przekazania budynku do użytkowania to IV kwartał 2021 r.

Tabela 21 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	2 854 300
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	<i>841 000</i>
2	BGK – Finansowanie zwrotne	1 405 000
3	Partycypacja najemców	601 000
4	Stargardzkie TBS	25 200
	Razem brutto	4 885 500

2.2.4 Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2020

W latach 1998 – 2020 Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wybudowało 33 budynki mieszkalne, 1 budynek oświatowy i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 49 661 m², w których znajduje się 842 mieszkań o powierzchni 40 592 m², z czego 110 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspomagane. Ponadto w budynkach tych znajdują się 62 lokale użytkowe o powierzchni 5 511 m², 50 garaży o powierzchni 828 m² oraz 109 zadaszonych miejsc postojowych o powierzchni 2 730 m² w garażach wielostanowiskowych. Poniższa tabela przedstawia inwestycje zrealizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w latach 1998 – 2020.

Tabela 22 Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2020

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Garaże/miejsca postojowe		Lokale użytkowe		Czas realizacji
	szt.	m ²	szt.	m ²	szt.	m ²	
ul. Przedwiośnie 71 – 77	48	2 292	14/0	238	-	-	06.1998r. 04.1999r.
ul. Przedwiośnie 79 – 83	36	1 696	-	-	-	-	11.1998r. 07.1999r.
ul. K. Szymanowskiego 56	46	2 424	1/0	17	-	-	12.1999r. 07.2000r.
ul. Przedwiośnie 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. Przedwiośnie 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.
Kwartal „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.
ul. Śniadeckiego 17, 17A, B, C	24	1 101	-	-	1	581	07.2019r. 11.2020r.
Ogółem 1998 - 2020	842	40 592	50/109	3 558	62	5 511	

Tabela 23 Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2011 – 2020 na budownictwo

Lata	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
Środki własne* (w tys. zł)	2 838	1 796	3 402	2 181	4 083	2 332	4 513	1 505	4 679	13 218	40 547
Kredyt KFM i komercyjny (w tys. zł)	4 203	1 203	786	0,000	0,000	0,000	0,000	7 730	604	578	15 104
Razem (w tys. zł)	7 041	2 999	4 188	2 181	4 083	2 332	4 513	9 235	5 283	13 796	55 651

* Środki własne: partycypacje, wpłaty przyszłych właścicieli, środki własne Spółki, w tym środki pochodzące z podwyższenia kapitału zakładowego przez Gminę-Miasto Stargard

2.2.5. Inwestycje planowane w latach następnych

Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2021 – 2025 Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. został oparty o zapisy art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz § 9 Aktu Założycielskiego Spółki. Działalność inwestycyjna Spółki koresponduje z działaniami Miasta Stargard w zakresie polityki mieszkaniowej określonymi w szczególności w uchwale Nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard na lata 2020-2025 oraz uchwale Nr XXIII/255/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Stargard na lata 2021 – 2035.

Źródłem finansowania inwestycji ujętych w niniejszym planie są przede wszystkim środki finansowe:

- 1) pozyskane w ramach rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego (SBC) w tym:
 - a) finansowanie zwrotne,
 - b) kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych,
- 2) pochodzące z budżetu Gminy Miasta Stargard, w tym środki pozyskane w ramach rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa ze środków Funduszu Dopłat,
- 3) pozyskane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego,
- 4) pochodzące z partycypacji.

Oprócz już wyżej opisanych inwestycji, a mianowicie budowy budynku SCN przy ul. Chrobrego 21 oraz budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 Spółka zamierza realizować następujące inwestycje:

1. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C z 33 lokalami mieszkalnymi o wysokim standardzie z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem – podnajem. Powierzchnia użytkowa mieszkań to około 1 460 m².

Na realizację zadania Spółka planuje we współpracy z Gminą Miastem Stargard pozyskać środki finansowe z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 3 909 150 zł. Szacunkowe koszty robót budowlanych wg kosztorysów inwestorskich wynoszą 8 167 675 zł brutto.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji – II/III kwartał 2022 r.

Tabela 24 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	7 818 300
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	<i>3 909 150</i>
2	Stargardzkie TBS – kredyt	868 700
3	Stargardzkie TBS – środki własne	200 000
	Razem brutto	8 870 000

Zakładana jest także opcja budowy ww. budynku z finansowaniem z SBC i zaangażowaniem firm pracodawców z PPNT.

2. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe części działki o nr ewid. 23 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Spokojnej. Część tej działki, przeznaczona jest do zagospodarowania na cele mieszkaniowe, znajduje się na terenie bez obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego aktualnie taki plan jest opracowywany. Wstępna analiza zagospodarowania działki wskazuje na możliwość usytuowania dwóch budynków wielorodzinnych o czterech kondygnacjach naziemnych, z około 66 lokalami mieszkalnymi 1-, 2- i 3-pokojowymi. Spółka opracowała koncepcję nowego programu mieszkaniowego - „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. Program ma zapewnić nową ofertę

mieszkańców dla osób, które chcą zamieszkać w Stargardzie, uzupełniając tym samym dostępny aktualnie katalog możliwości uzyskania mieszkania w Stargardzie. Możliwość realizacji programu na przedmiotowym terenie wiązałaby się z wniesieniem przez Gminę Miasto Stargard aportu (gruntu) do Spółki.

Szacunkowe koszty budowy jednego budynku to 9 000 000 zł brutto.

Tabela 25 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	Stargardzkie TBS – środki własne	1 341 608
2	Partycypacja	2 297 518
3	Stargardzkie TBS – kredyt	5 360 874
	Razem brutto	9 000 000

3. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe działek o nr ewid. 17/1 i 4/12 w obrębie 14 miasta Stargard w rejonie ulic Spokojnej i Giżynek.

W 2020 roku Prezydent Miasta Stargard zatwierdził wniosek Spółki w sprawie rekomendacji w przedmiocie zawarcia przez Gminę Miasto Stargard porozumienia z Krajowym Zasobem Nieruchomości (KZN), dotyczącego współpracy w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych. W wyniku tego prowadzone są obecnie rozmowy pomiędzy Gminą Miasto Stargard a KZN-em w kontekście współpracy w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych na tym terenie. Stargardzkie TBS Sp. z o.o. ze względu na swoje doświadczenie i długoletnią współpracę z Gminą Miastem Stargard mogłoby mieć swój udział w tych przedsięwzięciach.

Teren w rejonie ulic Spokojnej i Giżynek objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Stargardzie uchwałą nr XXI/216/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r., zgodnie z którym wskazany teren może być wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

4. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe działek o nr ewid. 3/2 i 10/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Broniewskiego o łącznej powierzchni 3,2273 ha stanowią własność Gminy Miasta Stargard.

Dla tych działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Osiedla Giżynek, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Nr XXI/216/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r. Działka 3/2 leży częściowo na terenie elementarnym 15.MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej i częściowo na terenie oznaczonym symbolem 65.KDW – tereny dróg wewnętrznych, natomiast działka 10/2 w całości na terenie elementarnym 15.MW/U. Aktualnie trwa procedura zmiany planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są działki.

Pierwotnie tereny te były rozważane pod inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Gminę Miasto Stargard we współpracy z Państwowym Funduszem Rozwoju Nieruchomości S. A.

W związku z rezygnacją PFR Nieruchomości S. A. z przedłożenia Miastu stosownej oferty wobec wprowadzonych przez ustawę z dnia 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa nowych rozwiązań, bardziej atrakcyjnych dla gmin, rozważana jest możliwość wybudowania na tym terenie budynków mieszkalnych przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

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

W 2020 roku Spółka nie przeprowadziła transakcji związanych ze sprzedażą nieruchomości, majątku Spółki, udziałów czy akcji.

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 2020 roku były:

- 1) przeciwdziałanie skutkom epidemii koronawirusa Covid-19,
- 2) przesunięcie planowanej podwyżki stawki czynszu na 2021 rok,
- 3) zakończenie w listopadzie 2020 roku budowy budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C z 24 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1 100,60 m² oraz żłobkiem o powierzchni 581,23 m².

Wymienione zdarzenia miały różne znaczenie dla Spółki ze względu na swój odmienny charakter. Wpływ epidemii Covid-19 został opisany w ust. 2.4.2, natomiast przesunięcie wprowadzenia podwyżki stawki czynszu przełożyło się na mniejsze przychody z tego tytułu, zaś oddanie nowego budynku pod koniec roku przyczyni się do zwiększenia przychodów z tytułu czynszu za wynajmowane przez Spółkę lokale w następnym 2021 roku.

2.4.2. Wpływ epidemii Covid-19 na działalność Spółki

Wirus Covid-19, który pojawił się w Polsce w marcu 2020 roku, najpierw jako pojedyncze przypadki, szybko przybrał formę epidemii powodującej dużą zachorowalność społeczeństwa. Taka sytuacja wymusiła wprowadzenie wielu obostrzeń w życiu zwykłych ludzi ale także w funkcjonowaniu przedsiębiorstw, firm, zakładów, w tym Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. W związku z zaistniałą sytuacją wprowadzono w Spółce zalecenia Głównego Inspektora Sanitarnego (tj. środki dezynfekujące, maseczki, rękawiczki itp.) ale również konieczne było podjęcie dodatkowych działań ze względu na specyfikę prowadzonej działalności. W okresie obowiązywania największych obostrzeń w celu zminimalizowania transmisji wirusa m. in. zawieszono przeprowadzanie zebrań wspólnot mieszkaniowych, wstrzymano wskazywanie lokali do najmu, wykonywanie remontów lokali mieszkalnych, w których przebywali lokatorzy. W tym czasie również w celu ograniczenia liczby

pracowników przebywających jednocześnie w poszczególnych pomieszczeniach biurowych wprowadzono w Spółce pracę rotacyjną. W celu poprawy bezpieczeństwa pracowników i klientów a także w celu umożliwienia kontaktu klientów z pracownikami przy zachowaniu reżimu sanitarnego przeprowadzono w Spółce niezbędne prace remontowe w zakresie punktów obsługi klienta w budynku przy ul. Struga 29 jak i w pozostałych budynkach administracyjnych. Koszty Spółki związane z zapewnieniem środków ochrony osobistej i przystosowaniem pomieszczeń w 2020 r. wyniosły ponad 27 000 zł.

Negatywne skutki epidemii to przede wszystkim:

- 1) ww. dodatkowe koszty związane z wprowadzeniem zaleceń GIS-u,
- 2) mniejsze przychody spowodowane przesunięciem planowanej w 2020 r. podwyżki stawki czynszu na 2021 rok,
- 3) wstrzymane, zgodnie z wprowadzonymi w tym zakresie przepisami prawnymi, działania eksmisyjne wobec dłużników, przez co nastąpił wzrost zaległości czynszowych,
- 4) przesunięte terminy realizacji inwestycji, szczególnie dotyczy to budynku przy ul. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C z 24 lokalami mieszkalnymi, Spółka przez to przesunięcie nie osiągnęła planowanych przychodów z czynszu.

Oprócz negatywnych skutków epidemii, można zaobserwować również pewne pozytywne aspekty z tym związane. Przede wszystkim obniżenie stóp procentowych przez NBP spowodowało znaczne obniżenie kosztów spłaty odsetek od kredytów przy jednocześnie szybszej spłacie kapitałów. Nowe możliwości będą dawały zmiany wprowadzone ustawą z dnia 10 grudnia 2020 roku o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, które umożliwią pozyskanie w większym, niż dotychczas zakresie zewnętrznych źródeł finansowania budowy i remontów zasobu mieszkaniowego. Ponadto Spółka uzyskała oszczędności w wynagrodzeniach pracowników w związku z przesunięciem w czasie wdrożenia pracowniczych planów kapitałowych, korzystaniem przez pracowników ze świadczeń opiekuńczych jak i na skutek przebywania części pracowników w izolacji lub na kwarantannie.

2.4.3. 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 CO₂.

W 2020 roku w tym zakresie:

- wykonano modernizację energetyczną budynku komunalnego, przy ul. M. Konopnickiej 8,
- wykonano termomodernizację i docieplenie ścian w 7 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- w ramach Programu Małych Ulepszeń dofinansowano wymianę starych źródeł ciepła na kotły gazowe w 11 lokalach komunalnych dzięki czemu zlikwidowano 23 piece kaflowe,
- wykonano wewnętrzną instalację rozprowadzającą ciepło w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- w ramach wymiany stolarki okiennej wymieniono 263 okna w mieszkaniach i 64 okna w częściach wspólnych budynków.

2.4.4 Działalność w zakresie polityki społecznej

2.4.4.1 Program „Potrzebny Dom”

W 2020 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 wносиło Miasto (poprzez podniesienie kapitału zakładowego Spółki) lub osoby fizyczne. Wszystkie mieszkania, poza 6 mieszkaniami dla osób bezdomnych, są zlokalizowane w budynkach wybudowanych przez Stargardzkie 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 (lokal 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 Barier”** 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 23 mieszkania 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 (9 mieszkań w inkubatorach i 13 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 przeznaczone dla nie więcej niż 14 wychowanków w mieszkaniu),
- 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).

2.4.4.2 „Azymut na samodzielność”

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wspólnie z Miastem brało udział w projekcie „Azymut na 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 powstało mieszkanie przystosowane dla dwóch osób z całościowymi zaburzeniami rozwoju, w tym z autyzmem i zespołem Aspergera. Zadaniem Spółki było przygotowanie mieszkania spełniającego standard określony założeniami projektowymi. Jest to kolejne mieszkanie, które rozszerzyło zakres mieszkań wspomaganych realizowanych w ramach Programu „Potrzebny Dom”. Organizacją pozarządową, która jest partnerem merytorycznym w prowadzeniu niniejszego mieszkania jest Krajowe Towarzystwo Autyzmu, Oddział w Stargardzie.

2.4.4.3 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 2020 roku w ramach programu Złotej Rączki wykonano 40 usług na rzecz seniorów i przeznaczono na ten cel środki uzyskane z budżetu Miasta w wysokości 2 460 zł.

3. Sytuacja finansowa Spółki w 2020 roku

3.1. Struktura przychodów i kosztów

Tabela 26 Przychody w 2020 roku

Rodzaj przychodów	w zł
Przychody netto ze sprzedaży	24 252 929,01
w tym:	
przychody z tytułu usług na rzecz Miasta wg umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem Miasta	13 668 930,82
przychody z tytułu usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych i nie mieszkaniowych	2 078 256,99
przychody z tytułu zarządzania mieniem TBS	8 503 041,20
przychody z tytułu sprzedaży pozostałej	2 700,00
przychody ze sprzedaży produktów	0,00
przychody ze sprzedaży towarów	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	469 997,80
zwrot kosztów sądowych, egzekucyjnych, zastępstwa procesowego i upomnienia	301 301,93
przychody z tytułu aktualizacji	51 177,05
przychody ze sprzedaży środków trwałych w budowie, środków trwałych	2 437,23
przychody z tytułu praw majątkowych	0,00
otrzymane kary i odszkodowania	40 208,70
przychody z tytułu rozliczeń lokali	61 788,93
pozostałe przychody / przychody z partycypacji, zaokrąglenia i inne/	13 083,96
Pozostałe przychody finansowe	119 735,20
w tym:	
odsetki	119 735,20
Razem przychody	24 842 662,01

Tabela 27 Koszty w 2020 roku

Rodzaj kosztu	w zł
Koszty sprzedawanych produktów, towarów, materiałów i usług	21 763 445,14
w tym:	
koszt sprzedanej działalności podstawowej z tytułu umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem komunalnym	13 619 388,70
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi	1 982 141,15
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania mieniem TBS	6 159 460,72
koszt sprzedaży usług pozostałych	2 454,57
koszt sprzedaży produktów	0,00

wartość sprzedanych towarów	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	904 126,11
w tym:	
koszty sądowe, egzekucyjne, zastępstwa procesowego i upomnienia	366 739,49
wartość przekazanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, zlikwidowanych środków trwałych	0,00
darowizny	88 400,00
koszty z tytułu waloryzacji kaucji	65 342,77
koszty z tytułu waloryzacji partycypacji	79 563,57
koszty z tytułu aktualizacji należności	80 181,37
koszty z tytułu rozliczeń lokali	11 976,31
pozostałe koszty /odszkodowania, rezerwa na przyszłe remonty, itp./	211 922,60
koszty z tytułu praw majątkowych	0,00
Pozostałe koszty finansowe	494 604,91
w tym:	
odsetki zapłacone od kredytów BGK, GBS	494 223,12
pozostałe odsetki	381,79
Razem koszty	23 162 176,16

3.2. Rachunek zysków i strat

Tabela 28 Rachunek zysków i strat sporządzony za 2019 i 2020 rok

Lp.	Nazwa	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.
1.	A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24 295 411,61	24 252 929,01
2.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 283 565,53	24 252 929,01
4.	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11 846,08	0,00
5.	B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	14 117 565,71	13 909 975,61
6.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
7.	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	14 105 719,63	13 909 975,61
8.	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 846,08	0,00
9.	C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	10 177 845,90	10 342 953,40
10.	D. Koszty sprzedaży	4 838 400,68	4 791 777,90
11.	E. Koszty ogólnego zarządu	3 264 191,64	3 061 691,63
12.	F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	2 075 253,58	2 489 483,87
13.	G. Pozostałe przychody operacyjne	1 445 465,95	469 997,80
14.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 800,00	0,00
15.	II. Dotacje	0,00	0,00
16.	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 108,55	51 177,05
17.	IV. Inne przychody operacyjne	1 439 557,40	418 820,75
18.	H. Pozostałe koszty operacyjne	892 485,20	904 126,11
19.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00

20.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	80 181,37
21.	III. Inne koszty operacyjne	892 485,20	823 944,74
22.	I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	2 628 234,33	2 055 355,56
23.	J. Przychody finansowe	154 915,58	119 735,20
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:	154 915,58	119 735,20
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	989 092,08	494 604,91
36.	I. Odsetki, w tym:	989 092,08	494 604,91
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)	1 794 057,83	1 680 485,85
43.	M. Podatek dochodowy	224 918,45	97 046,26
44.	N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
45.	O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	1 569 139,38	1 583 439,59

3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku

Majątek Spółki na dzień 31.12.2020 roku wynosił 123 629 251,78 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 – 108 739 117,39 zł,
- 3) Urządzeń technicznych i maszyn – 33 253,86 zł,
- 4) Środków transportu – 17 290,07 zł,
- 5) Innych środków trwałych – 48 222,50 zł,
- 6) Środków trwałych w budowie – 8 968 008,85 zł.

W związku z kredytami zaciąganyymi przez Stargardzką 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 29 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki

Rodzaj zobowiązania kredyt	Wierzyciel	Zabezpieczenie	Wartość zabezpieczenia do kwoty
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
20/3257	BGK Warszawa	Hipoteka 28.09.2020	867 000,00
Razem	-	-	99 387 504,50

3.4. Wynik finansowy

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2020 roku osiągnęło zysk netto w wysokości 1 583 439,59 zł, który w całości zostanie przeznaczony na kapitał rezerwy 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

Kierunki rozwoju Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej zostały określone w przyjętym uchwałą nr XIX/2019/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. dokumencie pod nazwą „Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Stargard do 2030 r.” Biorąc pod uwagę ww. kierunki Stargardzkie TBS Sp. z o.o. będzie rozwijać swoją działalność w obszarze budowy budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie miasta a także w formule tbs. 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. Zakłada się, że budowa mieszkań przez Spółkę będzie wpisywała się także w Program StargardVita.

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. Szersze możliwości pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania budowy i modernizacji zasobu mieszkaniowego dają rozwiązania wprowadzone ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, z których Spółka będzie starała się korzystać.

Wiceprezes Zarządu
ds. inwestycyjnych i ekonomicznych
mgr inż. Natalia Czajkowska-Rzesut

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora ds. eksploatacji
mgr inż. Jan Sawicki

Prezes Zarządu
Dyrektor
mgr Agata Kwiecień-Lucuk

