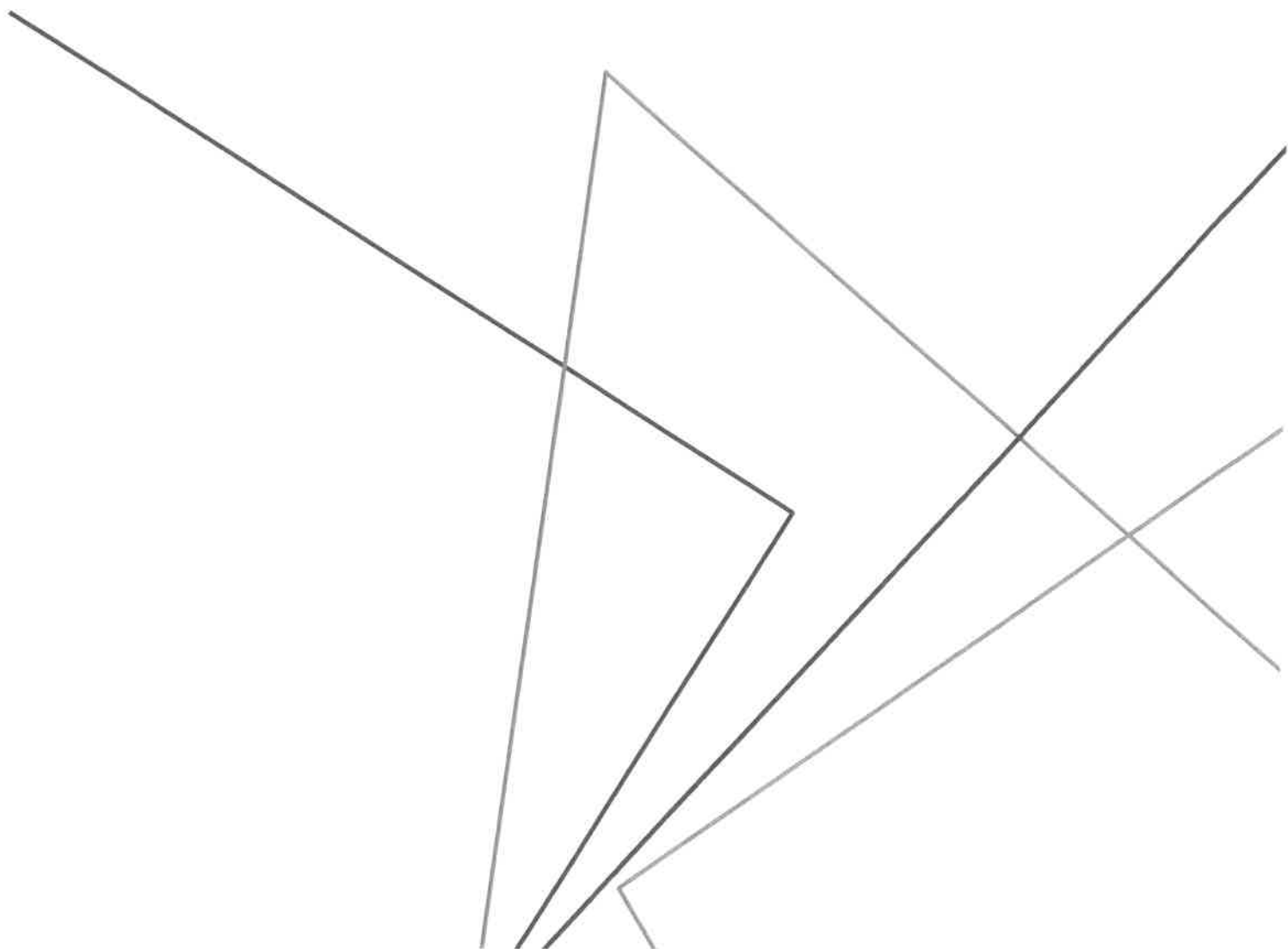


Załącznik nr 8. Informacja z działalności  
Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.  
w 2021 roku

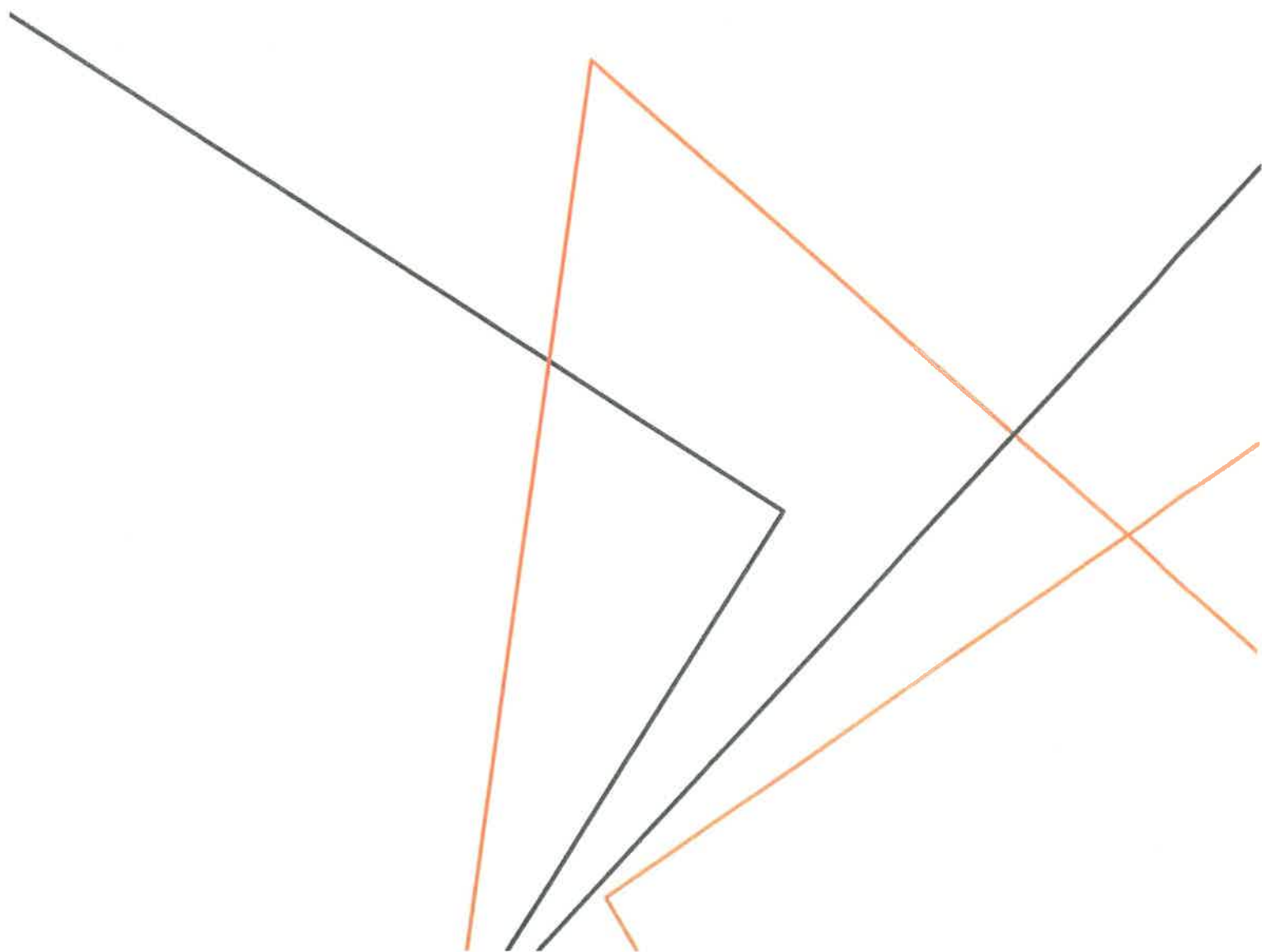
Stargard, maj 2022





# Informacja z działalności Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2021 roku

Stargard, marzec 2022



## 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 2021 ROKU .....	7
2.1. Działalność bieżąca .....	7
2.1.1. Działalność podstawowa .....	7
2.1.2. Działalność dodatkowa .....	21
2.1.3. Działalność remontowa .....	23
2.2. Działalność inwestycyjna .....	28
2.2.1. Budynek Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21 .....	28
2.2.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. T. Kościuszki 72 .....	29
2.2.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C .....	30
2.2.4. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2021 .....	31
2.2.5. Inwestycje planowane w latach następnych .....	32
2.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji .....	34
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 .....	35
2.4.4. Działalność w zakresie polityki społecznej .....	36
3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W 2021 ROKU .....	39
3.1. Struktura przychodów i kosztów .....	39
3.2. Rachunek zysków i strat .....	40
3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku .....	41
3.4. Wynik finansowy .....	42
4. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI W KONTEKŚCIE KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA .....	43

# 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 15 września 2021 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 2021 r. nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.:

- 1) o kwotę 1 230 000 zł zgodnie z uchwałą nr 13/2021 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 maja 2021 r.,
- 2) o kwotę 2 781 000 zł zgodnie z uchwałą nr 4/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 02 września 2021 r.,
- 3) o kwotę 884 000 zł zgodnie z uchwałą nr 7/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 22 grudnia 2021 r. – przy czym rejestracja podwyższenia kapitału nastąpiła w lutym 2022 r.

Na koniec roku 2021 kapitał zakładowy zgodnie z ww. uchwałami wynosił 59 550 000,00 zł. Składał się z 59 550 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy i został w całości wniesiony przez Gminę - Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (45 341 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (14 208 300 zł). Natomiast zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2021 roku wynosił 58 666 000,00 zł, nie obejmował podwyższenia kapitału z 22 grudnia 2021 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-Łuciuk – 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 2021 roku Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. rozróżnia się:

### 1) komórki organizacyjne:

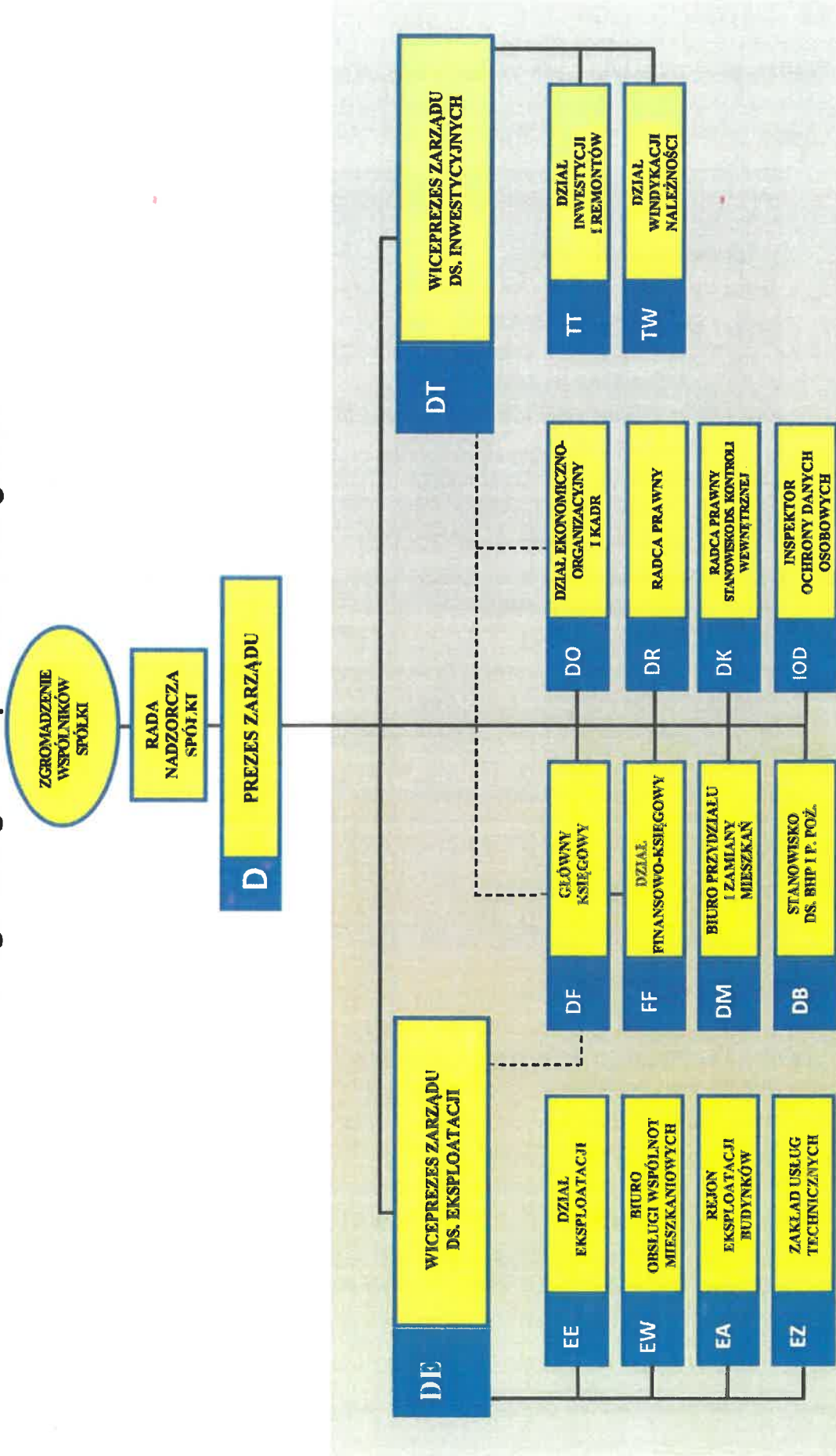
- a) Dział Ekonomiczno – Organizacyjny i Kadr - /DO/,
- b) Dział Finansowo – Księgowy - /FF/,
- c) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań - /DM/,
- d) Dział Eksploatacji - /EE/,
- e) Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych - /EW/,
- f) Rejon Eksploatacji Budynków - /EA/,
- g) Zakład Usług Technicznych - /EZ/,
- 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 2021 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 85 osób na 82 etatach.

Tabela 1 Średnie zatrudnienie w Spółce w latach 2016 – 2021

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1. Ogólna liczba pracowników	97	95	91	86	85
2. Liczba etatów	93,5	91	88	88,5	82
3. Poziom wykształcenia					
a) wyższe	56	52	57	59	61
b) średnie	33	35	25	19	16
c) zawodowe	7	7	8	7	7
d) podstawowe	1	1	1	1	1
4. Wiek					
a) do 30 lat	4	4	6	5	2
b) 31 – 40 lat	22	20	22	20	23
c) 41 – 50 lat	20	21	22	24	26
d) powyżej 50 lat	51	50	41	37	34
5. Staż pracy					
a) do 10 lat	24	21	18	16	18
b) 11 – 20 lat	16	16	23	26	27
c) 21 – 30 lat	14	14	18	16	14
d) powyżej 30 lat	43	44	32	28	26
6. Liczba zawartych umów	6	7	11	7	7
7. Liczba rozwiązanych umów	15	14	14	9	10

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. Ponadto prowadzone są comiesięczne spotkania Zarządu Spółki z kadrą kierowniczą mające charakter superwizji wewnętrznej. 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 71,76 % 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 6 osób z licencją zarządcy nieruchomości, a także 8 osób posiadających uprawnienia budowlane

i należących do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (powyższe jest niezbędne przy wykonywaniu niektórych czynności przy budowie, zarządzaniu i obsłudze budynków).

## 1.6. Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań

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

- 1) 3 budynki, w których zlokalizowane są biura Spółki, wyposażone w niezbędne do pracy biurowej urządzenia i artykuły oraz programy komputerowe, tj.:
  - a) budynek przy ul. Struga 29,
  - b) budynek przy ul. Popiela 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 2021 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 2021 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 Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21 oraz kontynuowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Kościuszki 72. Ponadto ogłoszony został przetarg na wyłonienie wykonawcy prac budowlanych budynku przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C oraz został złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele mieszkaniowe części działki o nr ewidencyjnym 23 w obrębie 15 miasta Stargard przy ul. Spokojnej. Szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w ust. 2.2.

#### **B. Eksploatacja budynków na zasadach najmu**

W 2021 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 2021 roku (1 budynek przy ul. Limanowskiego 1 z 19 lokalami mieszkalnymi i 5 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1 103 m<sup>2</sup> został w całości sprzedany w związku z czym nie stanowi już zasobu Spółki i jest przedstawiany w zarządzanym zasobie wspólnot mieszkaniowych), 1 budynku użytkowego przy ul. Wojska Polskiego 47a, 1 budynku oświatowego przy ul. ks. J. Twardowskiego 2, 1 budynku Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21 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 <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )
Budynki	36	50 301	16	18 161	20	25 585	0	6 555
Mieszkania	828	40 058	370	17 219	407	19 929	51	2 910
Lokale użytkowe	62	3 930	8	464	6	966	48	2 500
Budynek oświatowy	1	1 783	0	0	1	1 783	0	0
Budynek SCN	1	983	0	0	1	983	0	0
Garaże/miejsca postojowe	50/109	3 547	6/16	478	1/75	1 924	43/18	1 145

Z działalności podstawowej związanej z wynajmem mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych nieruchomości stanowiących własność Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., Spółka w 2021 roku osiągnęła przychody w wysokości 8 473 596,43 zł i poniosła koszty związane z kosztami eksploatacji, świadczeń, kosztów administrowania i remontów lokali oraz budynków w wysokości 6 612 115,61 zł. Dochody uzyskane z działalności podstawowej muszą pokryć koszty związane ze spłatą odsetek i kapitałów od zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań.

### C. Windykacja należności

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

Tabela 3. Windykacja należności w 2021 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	169 354	-	7 899 018	7 974 404	177 418
Zaległości zasądzone i sporne	508 521	11 342			441 040
RAZEM	677 875	11 342			618 458

Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2021 r. wynosiły 161 102 zł i 31.12.2021 r. 188 414 zł

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2021 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 677 875 zł i uległa zmniejszeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 59 417 zł (8,77 %) i na 31 grudnia 2021 r. wynosiła 618 458 zł.

Tabela 4 Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2016-2021 (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*
2021*	677 875	7 899 018	7 974 404	618 458	-59 417	-8,77*

\* 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 2021		Wykonanie 2021	
		Ogółem	w tym: budynki użytkowe	Ogółem	w tym: budynki użytkowe
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
A.	Koszty zarządzania i gospodarowania mieniem komunalnym				
1.	Koszty zarządzania mieniem komunalnym	8 453 000	1 013 945	8 541 015,65	1 011 471,15
	w tym: VAT	189 600	189 600	189 136,88	189 136,88
2.	Gospodarowanie mieniem komunalnym	605 000	605 000	605 000,00	605 000,00
	w tym: VAT	113 130	113 130	113 130,08	113 130,08
3.	Remonty bieżące bud. komunal.	620 000	122 672	597 727,38	71 516,33
	w tym: VAT	22 939	22 939	13 372,97	13 372,97
4.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządzania nieruchom. wspólną z udziałem Miasta	1 265 000	-	1 261 650,03	-
5.	Wpłata na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 325 000	-	1 321 118,44	-
6.	Obsługa targowiska przy ul. Reja	272 000	272 000	268 434,31	268 434,31
	w tym: VAT	50 862	50 862	50 195,03	50 195,03
7.	Wydatki razem	12 540 000	2 013 617	12 594 945,81	1 956 421,79
	w tym: VAT	376 531	376 531	365 834,96	365 834,96
8.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	12 545 073,00	-
9.	Niedobór środków	-	-	-49 872,81	-
B.	Modernizacja budynków i lokali komunalnych	735 528	-	731 745,92	-
C.	Moderniz. 15 wolnych lokali z FD	1 055 584	-	0,00*	-
D.	Modernizacja energetyczna RPO	3 531 228	-	1 187 452,84**	-
E.	Pozostałe koszty zarządzania				
1.	Koszty sądowe	65 000	-	119 844,70	-
2.	Odszkodow. za niedostarczenie lokali socjalnych	15 000	-	0,00	-
3.	Wydatki razem	80 000	-	119 844,70	-
4.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	80 000,00	-
5.	Niedobór środków	-	-	-39 844,70	-
F.	Ogółem koszty	17 942 340	2 013 617	14 633 989,27	1 956 421,79
	w tym: VAT	376 531	376 531	365 834,96	365 834,96
	Ogółem otrzymane zaliczki	-	-	14 544 271,76	-
	Ogółem niedobór środków	-	-	-89 717,51	-

\* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na modernizację 15 wolnych lokali komunalnych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 138 346,91 zł

\*\* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na modernizację energetyczną budynków komunalnych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 2 343 774,62 zł

## A.1. Zarządzanie mieniem komunalnym

W 2021 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2021 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi - 122 budynki o powierzchni 34 767 m<sup>2</sup>, w których znajdowały się 683 mieszkania o powierzchni 33 665 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 103 m<sup>2</sup>,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi - 4 budynki, w których znajdowały się lokale użytkowe o powierzchni 2 494 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 962 m<sup>2</sup>,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 322 budynki, w których Miasto posiadało 777 lokali mieszkalnych o powierzchni 39 771 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 361 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 150 m<sup>2</sup>,

Spółka realizowała także w imieniu Miasta obowiązki właściciela lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży we wspólnotach mieszkaniowych nie zarządzanych przez Spółkę. Dotyczyło to 152 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 7 760 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych o powierzchni 25 m<sup>2</sup> oraz garaży o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, które znajdowały się w 80 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Łącznie zasób Miasta stanowiło 1 612 lokali mieszkalnych o powierzchni 81 196 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 3 983 m<sup>2</sup>, garaże w budynkach o powierzchni 240 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 962 m<sup>2</sup>.

W 2021 roku na koszty zarządzania mieniem komunalnym poniesiono wydatki w wysokości 8 541 015,65 zł.

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

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

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

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

## A.2. Gospodarowanie mieniem komunalnym

Gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje utrzymanie i przygotowanie do sprzedaży komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, garaży, lokali mieszkalnych i użytkowych, wydierżawianie 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 2021 r. 605 000 zł.

W 2021 roku sprzedano 50 lokali mieszkalnych, w tym 42 ich najemcom, a pozostałe 8 w przetargach, z czego 32 lokale za gotówkę a 18 lokali na raty. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań wraz z pozostałymi przychodami i ratami z wcześniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, uzyskano kwotę 2 068 758,17 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:	1 443 899,40	32
	a) najemcom lokali	426 644,84	24
	b) w przetargu	1 017 254,56	8
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	149 036,50	18
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	177 754,21	-
4.	Koszty wyceny i geodezji	21 812,00	-
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	261 422,62	-
6.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	14 738,51	-
7.	Odsetki za zwłokę	94,93	-
8.	Razem	2 068 758,17	50

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

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkania (m <sup>2</sup> )	Kwota (zł)
1.	Okrzei 9/13	47,50	148 975,00
2.	Jugosłowiańska 19A/3	46,75	133 421,00
3.	Kolejowa 12/16	24,81	63 024,00
4.	Kościuszki 43/5	30,78	118 535,00
5.	Wojska Polskiego 53/2	23,97	48 699,00
6.	Warszawska 35/2	162,59	289 770,00
7.	Piłsudskiego 100/8	108,97	72 000,00
8.	Światopelka 3/4	82,27	142 830,56
9.	Razem	-	1 017 254,56

Ze sprzedaży niemieszaniowych nieruchomości komunalnych w 2021 roku Gmina-Miasto Stargard uzyskała przychody w wysokości 12 690 338,14 zł brutto, szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 8 Przychody ze sprzedanych nieruchomości komunalnych**

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość (udział)	Pow. gruntu (ha i m <sup>2</sup> )	Wartość brutto (zł)
I.	Grunty ogółem, w tym:	144	6,5209 ha	12 285 060,50
1.	Zbycie gruntów na własność	107	6,1103 ha	12 209 117,17
a)	działki na powiększenie	3	0,0873 ha	35 314,17
b)	działki - droga dojazdowa do działek pod budownictwo jednorodzinne	3	0,0902 ha	0,00
c)	działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	24	2,5338 ha	5 524 816,00
d)	działki pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną	2	0,9104 ha	3 018 789,00
e)	działka pod usługi	1	0,5283 ha	2 226 300,00
f)	działki pod zabud. produkcyjno – składową	2	1,4962 ha	905 000,00
g)	działki zabud. bud. gospodarczymi wolnostojącymi	4	0,0250 ha	63 648,00
h)	działka pod garażem wybud. ze środków własnych	1	0,0018 ha	3 250,00
i)	działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udziały	16 49/1000 30/1000 30/1000	0,0016 ha 0,0035 ha 0,0004 ha	0,00



		94/1000	0,0028 ha	
		94/1000	0,0165 ha	
		94/1000	0,0014 ha	
		45/1000	0,0214 ha	
		102/1000	0,0082 ha	
		64/1000	0,0007 ha	
		64/1000	0,0007 ha	
		64/1000	0,0011 ha	
		64/1000	0,0016 ha	
		64/1000	0,0002 ha	
		322/1000	0,0096 ha	
		237/1000	0,0049 ha	
		213/1000	0,0114 ha	
j)	działka zabudowana budynkiem mieszkalnym (Żeglarska 3)	1	0,0586 ha	432 000,00
k)	działki do pomieszczenia gospodarczego w budynku mieszkalnym - udziały	2 82/1000 41/1000	0,0013 ha 0,0005 ha	0,00
l)	działki pod lokalami mieszkal. w drodze bezprzetarg.	48	0,2909 ha	0,00
2.	Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	33	0,1291 ha	4 019,23
a)	działki pod lokalami mieszkalnymi zbytymi w drodze bezprzetargowej – udziały	27	0,1010ha	0,00
b)	działki pod lok. mieszkalnym zbyte w drodze przetargu - udziały	2 127/1000 55/1000	0,0081 ha 0,0069 ha	0,00
c)	działki do pomieszczenia gospodarczego w budynku mieszkalnym - udziały	2 14/1000 82/1000	0,0010 ha 0,0051 ha	1 304,92
d)	działki przynależne do lokalu niemieszkalnego (garażu) w budynku garażowym (Mickiewicza) - udziały	2 234/1000 6/1000	0,0015 ha 0,0055 ha	2 714,31
3.	Sprzedaż prawa własności na rzecz użytk. wieczystego	4	0,2815 ha	71 924,10
II.	Budynki gospodarcze wolnostojące	4	77,62 m <sup>2</sup>	22 064,00
III.	Pomieszczenia gospodarcze w budynku mieszkalnym	2	43,05 m <sup>2</sup>	34 845,62
IV.	Lokal niemieszkalny (garaż) w budynku garażowym (Mickiewicza)	1	12,00 m <sup>2</sup>	26 173,00
V.	Wpływy za nieruch. kupione na raty w poprzednich latach	-	-	130 577,73
VI.	Odsetki od sprzedaży	-	-	1 532,09
VII.	Odpłatne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o.	4	366,00 m <sup>2</sup> 245,00 m <sup>2</sup> 233,00 m <sup>2</sup> 83,00 m <sup>2</sup>	90 085,20
VIII.	Pozostałe przychody - wadła	-	-	100 000,00
	Razem	-	-	12 690 338,14

#### **Pozostałe transakcje**

1. Nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu na rzecz ENEA Operator Sp. z o. o.:
  - a) dz. 163/4, obr. 1, pow. 54,5 m<sup>2</sup>.

W 2021 roku z tytułu dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia uzyskano kwotę 2 548 209,64 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)	872 737,94
2.	Tereny pod uprawy rolne	477 727,10
3.	Tereny pod uprawę warzyw	64 375,65
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	196 085,13
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	7 153,12
6.	Tereny pod garaże	550 301,11
7.	Najem garaży	110 966,59
8.	Lokale użytkowe komunalne	151 057,58
9.	Lokale użytkowe użyczone	111 246,54
10.	Odsetki od dzierżawy	6 558,88
11.	Razem	2 548 209,64

Poza planowanymi dochodami w 2021 roku Spółka przekazała do Miasta także środki w wysokości 83 452,87 zł. Składają się na nie środki pochodzące ze zwrotów od lokatorów za zamontowane urządzenia podczas modernizacji budynków komunalnych, które wykraczały poza zakres prac modernizacyjnych, zwrot za kradzież drewna i remont lokalu komunalnego przy ul. Światopełka. Ponadto wypłacone zostały przez ubezpieczyciela środki 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 2021 roku zamknęły się kwotą 597 727,38 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 2021 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły 1 261 650,03 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 2021 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 1 321 118,44 zł, co wynikało z wysokości przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe stawek na fundusze remontowe.

#### **A.6. Obsługa Targowiska przy ul. M. Reja**

Koszty związane z obsługą Targowiska w 2021 roku wyniosły 268 434,31 zł co stanowi 98,69 % zakładanego planu. Największe koszty ponoszone na obsługę targowiska dotyczą: sprzątania terenów, wywozu nieczystości, amortyzacji oraz podatku od nieruchomości.

#### **B. Modernizacja budynków i lokali komunalnych**

W 2021 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 731 745,92 zł. Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

#### **C. Modernizacja 15 wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat**

W 2021 roku rozpoczęto modernizację 15 wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat BGK do wysokości 80 % ponoszonych kosztów. Wydatki na modernizowane lokale wyniosły 138 346,91 zł, co stanowi 13,11 % planowanych kosztów na 2021 r. i w całości zostały opłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Pozostałe prace modernizacyjne zostaną wykonane w 2022 r., stąd kwoty zaplanowane na niniejsze zadania w 2021 r. ostatecznie uchwałą nr XXXIV/361/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r. zostały ujęte w planie budżetu miasta na 2022 r. a także w ramach środków niewygasających z upływem roku 2021 zgodnie z uchwałą nr XXIV/359/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r.

Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

#### **D. Modernizacja energetyczna RPO**

W 2021 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. przeprowadziło w budynkach komunalnych przy ul. M. Konopnickiej 2, M. Konopnickiej 3 i M. Konopnickiej 10 a-b 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 ulicach M. Konopnickiej 10 a-b, M. Konopnickiej 2 i M. Konopnickiej 3, w Stargardzie”.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 3 530 397,21 zł brutto (wliczając koszty promocji wartość modernizacji wyniosła 3 531 227,46 zł brutto), z czego Stargardzkie TBS Sp. z o. o. refakturowało do Miasta prace remontowe na kwotę 1 187 452,84 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 2021 roku poniesione koszty były wyższe od uzyskanych przychodów i wyniosły 119 844,70 zł, co stanowi 184,38 % zakładanego planu, środki te są do rozliczenia w ramach umowy o zarządzanie.

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

W 2021 roku Gmina-Miasto nie poniosła kosztów z tego tytułu.

#### **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 2021 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2021 roku,
  - lista osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2021 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 2021,

- 3) wypowiedzianie 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 2021 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 2021 roku z tytułu podnajmu najemcom 384 lokali uzyskało 2 350 262,42 zł przychodu, jednocześnie wnosząc czynsz do Spółki w wysokości 2 545 962,55 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 2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2021 (w zł)	Wykonanie za 2021 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	540 000,00	540 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	2 586 137,00	2 545 962,55
3.	Ogółem koszty	3 126 137,00	3 085 962,55
4.	Kwota otrzymanej zaliczki	-	3 085 962,55

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 01.01.2021 roku wynosiła 391 osób (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 1) 103 rodziny oczekujące na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z listy,
- 2) 77 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z listy,
- 3) 121 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 4) 2 rodziny oczekujące na lokale zamienne (budynki do uwolnienia),
- 5) 44 rodzin oczekujących na zamianę mieszkania „z urzędu”,
- 6) 44 rodziny ujęte w rejestrze zamian między stronami.

W 2021 r. 123 lokale komunalne były w dyspozycji wynajmującego do zasiedlenia, z tego pozyskano 51 lokali w wyniku uwolnień w 2021 r., a 72 lokale pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczonych do sprzedaży) z 2020 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2021 r. do zasiedlenia było 42 (28 lokali do zasiedlenia pozostało z 2020 roku i 14 lokali pozyskano do zasiedlenia w 2021 roku).



Wolne lokale w liczbie 69 rozdysponowano w następujący sposób:

- 1) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy – 5 lokali komunalnych + 16 lokali z zasobów Spółki,
- 2) rodzinom oczekującym na lokale w ramach najmu socjalnego – 12 lokali komunalnych (2 lokale z listy, 10 lokali z rejestru wyroków),
- 3) rodzinom oczekującym na lokale zamienne (budynki do uwolnienia) – 1 lokal z zasobu Spółki,
- 4) rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu” – 6 lokali komunalnych + 8 lokali z zasobów Spółki oddanych do Miasta,
- 5) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy wnioskującym o lokal do samodzielnego remontu – 13 lokali komunalnych,
- 6) 4 lokale z zasobów Spółki w dyspozycji Miasta w ramach programu „Na Start” – I etap,
- 7) 1 lokal z zasobów Spółki w dyspozycji Miasta w ramach programu „Na Start” – II etap,
- 8) 1 lokal komunalny w ramach programu „Od Nowa”,
- 9) 1 lokal komunalny w ramach programu „Duża Rodzina”,
- 10) 1 lokal komunalny scalono z lokalem zasiedlonym przez najemców.

8 lokali mieszkalnych zbyto w drodze przetargu.

42 lokale mieszkalne zbyto w drodze bezprzetargowej.

1 lokal w budynku przy ul. Towarowa 7 przeznaczony do uwolnienia.

31 grudnia 2021 roku do zasiedlenia pozostało:

- 76 lokali komunalnych z czego: 65 lokali komunalnych będących w trakcie remontu lub przeznaczonych do samodzielnego remontu, 10 lokali komunalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu oraz 1 lokal gotowy do wskazania.
- 12 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 2021 rok (zł)	Wykonanie 2021 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Umowa o zarządzanie	17 942 340	14 633 989,27*	81,56
2.	Umowa na administrowanie i wynajem lokali od Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.	3 126 137	3 085 962,55	98,71
3.	Wydatki ogółem	21 068 477	17 719 951,82	84,11

\* wykonanie nie obejmuje wydatków na modernizację energetyczną budynków komunalnych w wysokości 2 343 774,62 zł oraz wydatków na modernizację 15 wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat z BGK w wysokości 138 346,91 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Po uwzględnieniu tych kosztów wykonanie wyniosłoby 17 116 110,80 zł i stanowiłoby 95,40 % 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 2021 rok (zł)	Wykonanie brutto 2021 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	11 831 000	12 241 705,99	103,47
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	16 494 100	14 759 096,31	89,48
3.	Dzierżawa	2 344 008	2 548 209,64	108,71
4.	Pozostałe wpływy	-	83 452,87	-
5.	Dochody	30 669 108	29 632 464,81	96,62

#### 2.1.1.2.5 Windykacja należności Miasta

Dział Windykacji Należności w 2021 r. mając na uwadze zahamowanie przyrostu zadłużenia krótkoterminowego wykonywał działania w postaci: wysyłki upomnień (621 upomnień na kwotę 400 462 zł), wezwań do zapłaty (429 wezwań na kwotę 2 203 747 zł), rozmów z dłużnikami, wypowiedzania umów najmu oraz przede wszystkim zawierania porozumień w spłacie zaległości z rozłożeniem długu na raty.

Największy wpływ na ograniczenie przyrostu zadłużenia ma wprowadzona Uchwała Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. (ze zmianami), dająca możliwość udzielania ulg w spłacie zaległości decyzjami Zarządu Spółki. Z tej możliwości w 2021 r. skorzystało 103 użytkowników zadłużonych lokali. Dodatkowo podjęto działania w kierunku opracowania i wdrożenia narzędzia do powiadamiania lokatorów o powstałym zadłużeniu. Aplikacja SMS została pomyślnie wdrożona i zastępuje w większości prowadzoną dotychczas wysyłkę listowną w zakresie upomnień o powstałej zaległości.

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 spłacie, co jednocześnie przeciwdziała eksmisji tych osób i daje możliwość przywrócenia tytułów najmu po spłacie zadłużenia.

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2021 r. ciężąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy – Miasta Stargard wynosiła 12 016 999 zł i zmniejszyła się w ciągu roku o kwotę 55 651 zł (0,46 %) i na 31 grudnia 2021 r. wynosiła 11 961 348 zł.

Tabela 13 Windykacja należności w 2021 r. w zasobie Gminy – Miasta Stargard

Typy umowy		Zadłużenie na początek okresu 01.01.2021	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2021
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 433 141	71 298	11 983 464	11 916 450	2 625 192
	Zaległości zasądzone i sporne	9 583 858	105 147			9 336 156
	Razem	12 016 999	176 445			11 961 348

Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2021 r. wyniosły 523 788 zł i 31.12.2021 r. 577 568 zł

Z ogólnej kwoty zaległości ciążącej na lokalach komunalnych na 31 grudnia 2021 r. 11 961 348 zł, kwota 2 625 192 zł to zaległość główna - wzrost o 192 051 zł (7,89 %), a kwota 9 336 156 zł to wierzytelności zasądzone i sporne - spadek o 247 702 zł (2,58 %).

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*
2021*	12 016 999	11 983 464	11 916 450	11 961 348	-55 651	-0,46*

\* 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 452 788,18 zł a koszty 435 137,18 zł, zysk wyniósł 17 651,00 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 2021 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zarządzało:

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

Spółka w 2021 roku sprawowała zarząd nad 322 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 179 179 m<sup>2</sup>. Znajdowało się w nich 3 399 lokali mieszkalnych o powierzchni 173 730 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 889 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 561 m<sup>2</sup>. Własność stanowiły 2 622 lokale mieszkalne o powierzchni 133 959 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 528 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 411 m<sup>2</sup>.

W 2021 roku Spółka zarządzała także 146 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 869 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 48 934 m<sup>2</sup>, lokalami użytkowymi o powierzchni 4 760 m<sup>2</sup> i garażami o powierzchni 121 m<sup>2</sup>.

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy wobec 468 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zasób należący do właścicieli stanowiło 3 491 lokali mieszkalnych o powierzchni 182 893 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 9 288 m<sup>2</sup> oraz garaże o powierzchni 532 m<sup>2</sup>.

W 2021 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zrealizowało 43 remonty we wspólnotach mieszkaniowych, 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 remont klatek. Prace remontowe finansowane były ze środków własnych wspólnoty jak i kredytu inwestorskiego zaciągniętego w banku. W całym 2021 roku wykonano remonty na kwotę 5 813 880 zł, z czego 4 934 384 zł stanowiły kredyty. Opis remontów wspólnot mieszkaniowych znajduje się w ust. 2.1.3.

Spółka z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2021 roku uzyskała 2 124 350,31 zł przychodów i poniosła koszty w wysokości 2 123 586,51 zł, zysk z tego tytułu wyniósł 763,80 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 2021 roku w wyniku działalności remontowej poniosło koszty w wysokości 322 981,69 zł, z czego remonty wykonane w systemie zleconym wyniosły 184 648,43 zł, a remonty wykonane w systemie gospodarczym wyniosły 138 333,26 zł.

Tabela 15 Remonty budynków i lokali Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2021 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2021	Wykonanie 2021
I.	System zlecony	-	184 648,43
1.	Remont balkonów w budynku przy ul. Śniadeckiego 2	40 000	0,00
2.	Remont balkonów w budynku przy ul. Przedwiośnie 79-81-83	45 360	45 360,00
3.	Remont balkonów w budynku przy ul. Tańskiego 8A,B	16 000	0
4.	Remont drewnianej elewacji w budynku przy ul. Śniadeckiego 11	20 000	32 212,08
5.	Roboty awaryjne	48 640	107 076,35
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)		138 333,26
III.	Ogółem	170 000	322 981,69

### 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 2021 roku zamknęły się kwotą 597 727,38 zł. Główna część robót remontowych (74,73 %) 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 2021 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2021	Wykonanie 2021	w tym: w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta
I.	System zlecony	370 000	446 665,95	141 388,24
1.	Roboty zdruńskie	70 000	73 243,72	28 607,04
2.	Program małych ulepszeń	70 000	65 912,69	49 252,69

3.	Roboty awaryjne	230 000	307 509,54	63 528,51
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	250 000	151 061,43	47 261,43
III.	Ogółem	620 000	597 727,38	188 649,67

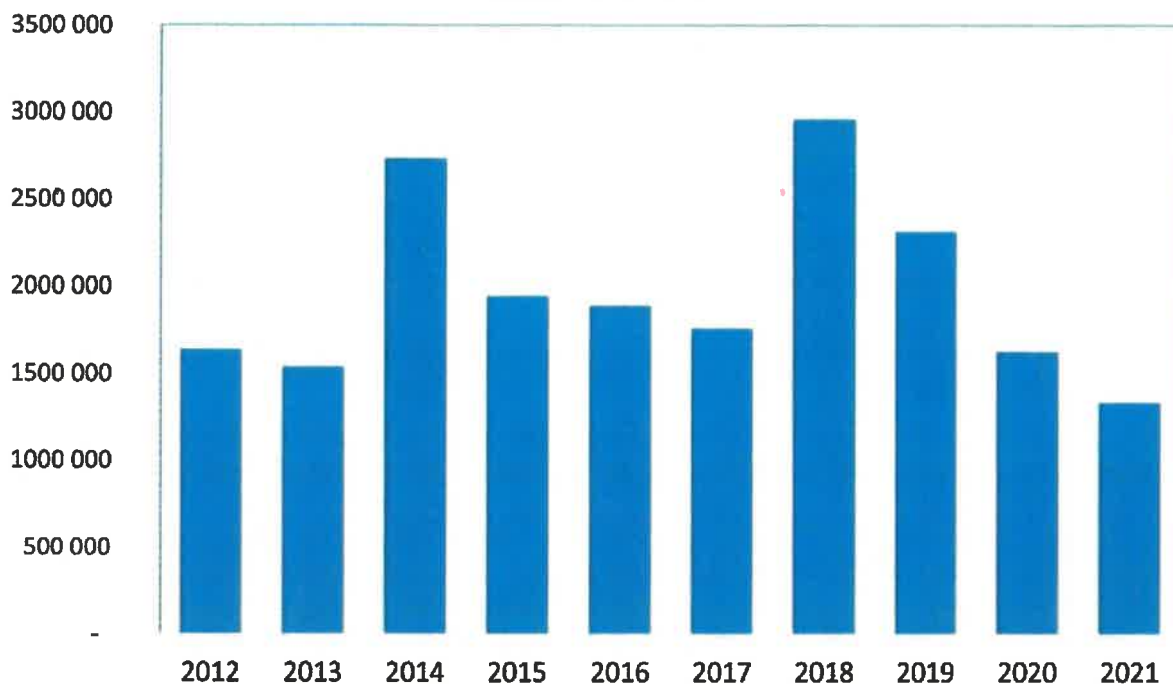
### Modernizacja budynków i lokali komunalnych

W 2021 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 731 745,92 zł brutto co stanowi 99,49 % zakładanego planu.

Tabela 17 Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych modernizacji budynków komunalnych

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2021	Wykonanie 2021
1.	Wymiana 166,85 m2 stolarki okiennej w 28 lokalach komunalnych	90 000	90 099,00
2.	modernizacja 7 lokali mieszkalnych	235 528	93 222,22
3.	wymiana drzwi wejściowych do budynków i lokali	30 000	46 631,16
4.	wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. M. Konopnickiej 11-11a	60 000	80 222,39
5.	wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 21	60 000	73 846,59
6.	wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. Środkowej 5	60 000	51 525,31
7.	wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. Kolejowej 2	85 000	128 488,86
8.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalach komunalnych przy ul. Mickiewicza 7a/5, 7a/6, Piłsudskiego 41/10, 41/2, 41/9	70 000	60 317,55
9.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Al. Żołnierza 9/2	0	5 888,93
10.	Wymiana kotła gazowego w lokalu przy ul. Warszawskiej 25a/1	0	8 964,00
11.	Wykonanie kanalizacji sanitarnej do budynku przy ul. Łąkowej 2	0	19 319,76
12.	Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalu przy ul. Mickiewicza 29/4	0	30 683,62
13.	Częściowa wymiana instalacji wod.-kan. w budynku przy ul. M. Konopnickiej 3	0	10 770,95
14.	Wymiana pokrycia dachowego w budynku przy ul. Konopnickiej 16	0	31 765,57
15.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych przy ul. Ochronnej 2	20 000	0
16.	Wymiana poziomów kanalizacyjnych przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 19	25 000	0
	<b>Razem</b>	<b>735 528</b>	<b>731 745,92</b>

**Wartość remontów bieżących i majątkowych budynków i lokali komunalnych  
w latach 2011 – 2021**



**Modernizacja 15 wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat**

W 2021 r. Gmina-Miasto Stargard na modernizację 15 wolnych lokali komunalnych wydała 138 346,91 zł, co stanowi 13,11% zakładanego pierwotnego planu na 2021 r. Modernizacja wolnych lokali obejmuje m.in. prace polegające na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na paliwo gazowe lub podłączenie do sieci ciepłej PEC, wykonaniu łazienek i toalet, wymianie stolarki okiennej oraz innych robót ogólnobudowlanych i elektrycznych. Dzięki podpisanej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowie nr BSK/21/21/0002108 z dnia 09 sierpnia 2021 r. pozyskano środki z Funduszu Dopłat, które umożliwią sfinansowanie przedsięwzięcia max do 80 %. Wsparcie finansowe na powyższe przedsięwzięcie zgodnie z umową wyniesie 1 057 885,00 zł. Prace będą kontynuowane do końca I półrocza 2022 r. Środki niewykorzystane w 2021 r. zostały uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Nr XXXIV/361/2021 z dnia 21.12.2021 r. ujęte w budżecie miasta na 2022 r.

**Modernizacja energetyczna RPO**

W 2021 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. przeprowadziło w budynkach komunalnych przy ul. M. Konopnickiej 2, M. Konopnickiej 3 i M. Konopnickiej 10 a-b 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 ulicach M. Konopnickiej 10 a-b, M. Konopnickiej 2 i M. Konopnickiej 3, w Stargardzie”.

W ramach modernizacji energetycznej wykonano:

- docieplenie ścian zewnętrznych,
- ocieplenie ścian piwnicy powyżej gruntu,
- 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 instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz wymiana instalacji gazowej.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 3 530 397,21 zł brutto (wliczając koszty promocji wartość modernizacji wyniosła 3 531 227,46 zł brutto), z czego Stargardzkie TBS Sp. z o. o. refakturowało do Miasta prace remontowe na kwotę 1 187 452,84 zł, pozostałe prace remontowe zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

#### 2.1.3.3 Działalność remontowa dotycząca budynków wspólnot mieszkaniowych

W 2021 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 2021 roku wydano kwotę w wysokości 8 052 079,77 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 2021 roku wykonano w 43 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 5 813 881 zł, które finansowane były w sposób następujący: 4 934 386 zł – kredyt (w tym 3 kredyty remontowe na kwotę 685 139 zł z premią remontową w wysokości 108 784 zł) oraz 879 495 zł – środki własne wspólnot. Wykonane remonty w 43 wspólnotach mieszkaniowych:

- 2 remonty rozpoczęto w 2020 roku, a zakończono w 2021 roku, ich koszt wyniósł 630 651 zł z czego 520 600 zł to kredyty a 110 651 zł stanowiły środki własne wspólnot,
- 33 remonty zrealizowano w 2021 roku na kwotę 4 075 929 zł, z czego 3 496 527 zł to kredyty (w tym 2 kredyty remontowe na kwotę 489 681 zł z premią remontową w wysokości 79 892 zł) i 579 402 zł środki własne wspólnot,



- 8 remontów rozpoczęto w 2021 roku, a zakończą się w roku 2022; ich koszt wyniesie 1 107 301 zł z czego 917 859 zł to kredyty (w tym 1 kredyt remontowy na kwotę 195 458 zł z premią remontową w wysokości 28 892 zł) i 189 442 zł stanowią będą środki własne wspólnot.

W roku 2021 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2022 rok.

Tabela 18 Wykaz przeprowadzonych w 2021 roku termomodernizacji i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
<b>Roboty rozpoczęte w 2020 roku – zakończenie w 2021 roku</b>						
1	Piłsudskiego 42-Sienkiewicza 2, 4	remont dachu	171 002	41 002	130 000	PKO BP
2	Środkowa 2-Wojska Polskiego 24	docieplenie i remont	459 649	69 649	390 000	ING
	<b>RAZEM</b>	-	<b>630 651</b>	<b>110 651</b>	<b>520 000</b>	-
<b>Roboty zrealizowane w 2021 roku</b>						
1	Śląska 3	izolacja	79 374	29 374	50 000	PKO BP
2	Kolejowa 16	instalacja gazowa	81 801	0	81 801	PKO BP
3	Piłsudskiego 87	remont rampy	89 535	11 535	78 000	PKO BP
4	Aleja Gryfa 9,11	remont dachu	142 737	12 737	130 000	PKO BP
5	Piłsudskiego 93	wymiana pionów i poziomów	29 700	1 485	28 215	PKO BP
6	Aleja Żołnierza Boczna 9	instalacja c.o. i c.w.	128 470	5 948	122 523	PKO BP
7	Jugosłowiańska 9	remont dachu	115 864	27 864	88 000	PKO BP
8	Letnia 7	wymiana pionów i poziomów	28 208	9 423	18 785	PKO BP
9	Kościuszki 55	docieplenie	76 593	29 593	47 000	GBS
10	Letnia 9	remont dachu	66 455	24 455	42 000	GBS
11	Konopnickiej 21	remont dachu	64 514	18 514	46 000	GBS
12	Brzozowa 22	docieplenie	85 707	13 000	72 707	GBS
13	Jagiellońska 29	izolacja	87 310	17 310	70 000	GBS
14	Bydgoska 10	remont dachu	70 721	32 721	38 000	GBS
15	Szkolna 6	docieplenie	72 500	2 175	70 325	GBS
16	Kołtąta 13	remont dachu	136 126	36 126	100 000	GBS
17	Szczecińska 42	remont klatek	26 774	0	26 774	GBS
18	Plac Lubelski 4	remont dachu	110 001	29 001	81 000	GBS
19	Słowackiego 15 ABCD	wymiana pionów	96 610	4 830	91 779	GBS
20	Wojska Polskiego 85	wymiana instalacji gazowej i wod.-kan.	38 340	1 917	36 423	GBS
21	Kolejowa 14	izolacja	92 163	10 172	81 992	GBS
22	Łużycka 3	remont dachu	119 783	26 783	93 000	PKO BP
23	Łużycka 1	kominy wentylacyjne	13 824	0	13 824	PKO BP
24	Sikorskiego 18	remont dachu	114 047	25 047	89 000	PKO BP
25	Wojska Polskiego 49-49A*	termomodernizacja budynku	245 947	1 266	244 681	PKO BP

26	Warszawska 2*	termomodernizacja budynku	281 561	36 561	245 000	PKO BP
27	Wojska Polskiego 91	docieplenie i remont	460 804	5 804	455 000	ING
28	Kolejowa 5	remont dachu	231 287	0	231 287	ING
29	Spokojna 3	docieplenie i remont	276 418	6 418	270 000	ING
30	Skłodowskiej-Curie 15	remont dachu	263 067	29 778	233 289	ING
31	Bydgoska 46-48	izolacja	75 966	15 844	60 122	BNP
32	Szczecińska 60	remont dachu	157 340	77 340	80 000	BNP
33	Wiejska 4	remont dachu	116 382	36 382	80 000	BNP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>4 075 929</b>	<b>579 402</b>	<b>3 496 527</b>	-
<b>Roboty rozpoczęte w 2021 roku – zakończenie w 2022 roku</b>						
1	Wileńska 9	remont dachu	156 644	16 644	140 000	PKO BP
2	Przedwiośnie 99-105	remont loggi	120 960	14 960	106 000	PKO BP
3	Aleja Gryfa 10	izolacja	38 388	9 388	29 000	PKO BP
4	Kochanowskiego 6	remont dachu	109 866	22 866	87 000	GBS
5	Limanowskiego 22*	termomodernizacja budynku	195 458	0	195 458	GBS
6	Wojska Polskiego 68-68a	docieplenie i remont	302 487	101 487	201 000	ING
7	Plac Słoneczny 1	remont klatek	95 000	20 000	75 000	BNP
8	Krakowska 21	remont dachu	88 498	4 097	84 401	BNP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>1 107 301</b>	<b>189 442</b>	<b>917 859</b>	-
	<b>ŁĄCZNIE</b>	-	<b>5 813 881</b>	<b>879 495</b>	<b>4 934 386</b>	-

\* kredyty remontowe z premią remontową

## 2.2. Działalność inwestycyjna

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

W 2021 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w partnerstwie z Miastem Stargard i Stargardzkim Centrum Kultury zakończyło inwestycję przy ul. Bolesława Chrobrego 21 w Stargardzie, w wyniku której powstało 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.

W wyniku inwestycji powstał czterokondygnacyjny budynek o powierzchni 983 m<sup>2</sup>. Zabytkowa kamienica została odtworzona zgodnie z pierwotną formą na nowym posadowieniu, 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 została na wzór istniejącej, a stolarka drzwiowa drewniana została 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 jest przyjazny dla osób niepełnosprawnych, bez barier architektonicznych uniemożliwiających wejście i poruszanie się po nim, ułatwieniem jest również znajdująca się w nim winda. Pomieszczenia są oznakowane w sposób widoczny, tak, aby nawet osoby niedowidzące były w stanie rozpoznać oznaczenie, np. dróg ewakuacyjnych czy urządzeń gaśniczych.

W wybudowanym budynku znajduje się 55 eksponatów – stanowisk interaktywnych. Wiodącym tematem doświadczeń przeprowadzanych na wystawie są: matematyka, fizyka i technika. Do niezmiennych elementów programu należą: wystawy stałe, zajęcia warsztatowe oraz pokazy i prezentacje popularnonaukowe.

Całkowity koszt inwestycji wyniósł 12 944 401 zł.

Tabela 19 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard	6 800 669
2	Dotacja RPO WZ	4 000 000
3	Stargardzkie TBS	1 820 722
4	Gmina-Miasto Stargard/SCK	323 010
	Razem brutto	12 944 401

## 2.2.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. T. Kościuszki 72

W 2021 roku Spółka kontynuowała budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 w Stargardzie, w którym powstanie 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 639 m<sup>2</sup> 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 pochodzą z wpłat partycypacji oraz udziału wniesionego przez Gminę Miasto Stargard i środków własnych Spółki. Dodatkowo Gmina Miasto Stargard pozyskała środki finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 500 950,00 zł oraz finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat BGK w wysokości 1 303 564,77 zł.

Wykonawcą robót budowlanych jest firma HD Construction Sp. z o.o. ze Szczecina, która została wyłoniona w postępowaniu przetargowym. Wartość robót budowlanych to 4 281 768,34 zł brutto.

Planowany termin przekazania budynku do użytkowania to II kwartał 2022 r.



Tabela 20 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	2 888 000
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	1 303 565
	<i>Grant KZN</i>	500 950
2	BGK – Finansowanie zwrotne	1 405 000
3	Partycypacja najemców	691 300
4	Stargardzkie TBS	25 200
	<b>Razem brutto</b>	<b>5 009 500</b>

## 2.2.3. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C

W 2021 roku Spółka rozpoczęła prace związane z realizacją inwestycji przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C w Stargardzie, w wyniku której powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni 1 460 m<sup>2</sup> z 33 lokalami mieszkalnymi o wysokim standardzie z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem.

Dokumentację projektowo-kosztorysową opracowało biuro projektów DOMINO Grupa architektoniczna Wojciech Dunaj ze Szczecina.

W sierpniu 2021 r. Gmina Miasto podpisało umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w kwocie 6 791 632,00 zł. Dodatkowo w I kwartale 2022 r. planowane jest złożenie wniosku o pozyskanie środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10 % całkowitych kosztów inwestycji.

Szacowane koszty robót budowlanych wg kosztorysów inwestorskich – 9 007 818,00 zł.

Tabela 21 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	9 075 523
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	6 791 632
	<i>Grant KZN</i>	950 000
2	Stargardzkie TBS – środki własne/kredyt	424 477
	<b>Razem brutto</b>	<b>9 500 000</b>

#### 2.2.4. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2021

W latach 1998 – 2021 Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wybudowało 33 budynki mieszkalne, 1 budynek oświatowy, 1 budynek edukacyjny SCN i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 50 644 m<sup>2</sup>, w których znajdują się 842 mieszkania o powierzchni 40 592 m<sup>2</sup>, z czego 110 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspomagane. Ponadto w budynkach tych znajdują się 63 lokale użytkowe o powierzchni 6 494 m<sup>2</sup>, 50 garaży o powierzchni 828 m<sup>2</sup> oraz 109 zadaszonych miejsc postojowych o powierzchni 2 730 m<sup>2</sup> w garażach wielostanowiskowych. Poniższa tabela przedstawia inwestycje zrealizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w latach 1998 – 2021.

Tabela 22 Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2021

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Garaże/miejsca postojowe		Lokale użytkowe		Czas realizacji
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	
ul. 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.
ul. B. Chrobrego 21	-	-	-	-	1	983	01.2020r. 08.2021r.
Ogółem 1998 - 2021	842	40 592	50/109	3 558	63	6 494	

Tabela 23 Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2012 – 2021 na budownictwo

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Środki własne* (w tys. zł)	1 796	3 402	2 181	4 083	2 332	4 513	1 505	4 679	13 218	5 825	43 534
Kredyt KFM i komercyjny (w tys. zł)	1 203	786	0,000	0,000	0,000	0,000	7 730	604	578	500	11 401
Razem (w tys. zł)	2 999	4 188	2 181	4 083	2 332	4 513	9 235	5 283	13 796	6 325	54 935

\* 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 do roku 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/219/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie określenia kierunków działania Prezydenta Miasta Stargard w celu realizacji założeń polityki mieszkaniowej

miasta, 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 XXXIV/360/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Stargard na lata 2022 – 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 oraz w ramach Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa,
- 3) pozyskane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego,
- 4) Stargardzkiego TBS,
- 5) pochodzące z partycypacji.

Oprócz już wyżej opisanych inwestycji, a mianowicie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 oraz budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C Spółka zamierza realizować następujące inwestycje:

1. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe części działki o nr ewid. 23 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Spokojnej.

Rada Miejska w Stargardzie w dniu 25.05.2021 r. podjęła uchwałę o przeniesieniu aportem działki o nr ewidencyjnym 23 w obrębie miasta Stargard przy ul. Spokojnej o powierzchni 4 048 m<sup>2</sup> na rzecz Spółki. Zgodnie z dokumentacją projektowo-kosztorysową, wykonaną przez biuro projektów Portal PP Sp. z o.o. Spółka komandytowa ze Szczecina, powstaną na tej działce dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. W każdym budynku będzie po 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 1 680 m<sup>2</sup>, szacunkowy koszt budowy jednego budynku wyniesie 5 200 000,00 zł brutto.

Planuje się jeden budynek przeznaczyć do zasiedlenia wg nowego programu mieszkaniowego - „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. Program ma zapewnić nową ofertę mieszkaniową dla osób, które chcą zamieszkać w Stargardzie, uzupełniając tym samym dostępny aktualnie katalog możliwości uzyskania mieszkania w Stargardzie.

Tabela 24 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	Stargardzkie TBS – środki własne/kredyt	3 815 950
2	Partycypacja	1 384 050
	Razem brutto	5 200 000

Lokale mieszkalne w drugim budynku planuje się przeznaczyć w części (10 lokali o pow. ok. 450 m<sup>2</sup>) na wynajem, zaś pozostałe 9 mieszkań (o pow. ok. 390 m<sup>2</sup>) na sprzedaż.

Tabela 25 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	1 078 661
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	<i>865 031</i>
	<i>Grant KZN</i>	<i>278 571</i>
2	BGK – Finansowanie zwrotne	975 000
3	Partycypacja najemców	417 857
4	Stargardzkie TBS – środki własne/kredyt	2 728 482
	<b>Razem brutto</b>	<b>5 200 000</b>

2. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe działek o nr ewid. 3/2 i 10/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Broniewskiego

Działki o nr ewidencyjnych 3/2 i 10/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ulicy Broniewskiego o łącznej powierzchni 3,2273 ha stanowią własność Gminy Miasto 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.

Wstępna analiza zagospodarowania działek wskazuje na możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 300 lokalami mieszkalnymi, 40 lokalami usługowymi, 50 miejscami postojowymi w parkingach podziemnych i 250 miejscami postojowymi na powierzchni terenu.

Możliwość realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie będzie wiązała się z koniecznością wniesienia przez Gminę Miasto Stargard aportu (gruntu) do Spółki.

Do końca III kwartału 2022 r. planuje się przeprowadzenie Konkursu na wyłonienie projektanta koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, natomiast opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla pierwszych dwóch budynków przewidywane jest na I kwartał 2023 r.

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

W 2021 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 2021 roku były:

- 1) epidemia koronawirusa Covid-19,
- 2) wysoka inflacja i wzrost stóp procentowych,
- 3) pozyskanie środków finansowych na przyszłe inwestycje w ramach rządowych programów.

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 wysoka inflacja powodowała wzrost kosztów ponoszonych przez Spółkę w zakresie zakupu towarów i zlecenia usług niezbędnych do realizacji zadań będących w obszarze działania Spółki. Wzrost stóp procentowych przekładał się z kolei na znaczący wzrost kosztów odsetek naliczanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w związku z udzielonymi Spółce kredytami. Jednocześnie Spółka w związku z tym, że umowy kredytowe przewidują stałe raty kapitałowo – odsetkowe spłacała w mniejszym zakresie kapitał.

Wprowadzone ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa nowe możliwości w zakresie pozyskiwania finansowania na realizację przedsięwzięć budowlanych pozwoliły Spółce we współpracy z Gminą – Miasto Stargard na pozyskanie łącznie 9 654 031,77 zł na nowe inwestycje (przy ul. Kościuszki 72 i przy ul. Śniadeckiego 13) oraz na kompleksowy remont 15 lokali komunalnych.

### 2.4.2. Wpływ epidemii Covid-19 na działalność Spółki

Wirus Covid-19, który pojawił się w Polsce w marcu 2020 roku, w 2021 r. nadal wpływał na pracę Spółki, chociaż już w nieco mniejszym zakresie jeżeli chodzi o absencję pracowników. Stosując zalecenia Głównego Inspektora Sanitarnego Spółka starała się realizować swoje zadania na bieżąco. Najbardziej dotkliwym dla działalności Spółki skutkiem pandemii był wzrost cen towarów i usług, problemy z dostawami materiałów, co wpływało czasami na przesunięcia terminów realizacji zwłaszcza większych przedsięwzięć budowlanych. Ponadto nadal wstrzymane, zgodnie z wprowadzonymi w tym zakresie przepisami prawnymi, działania eksmisyjne wobec dłużników, determinowały wzmożone działania Spółki, mające przeciwdziałać wzrostowi zaległości czynszowych.

### 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 CO<sub>2</sub>.

W 2021 roku w tym zakresie:

- wykonano modernizację energetyczną trzech budynków komunalnych, przy ul. M. Konopnickiej 2, M. Konopnickiej 3 i M. Konopnickiej 10 a-b,
- wykonano termomodernizację i docieplenie ścian w 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych,



- w ramach Programu Małych Ulepszeń dofinansowano wymianę starych źródeł ciepła na kotły gazowe w 11 lokalach komunalnych dzięki czemu zlikwidowano 7 pieców kaflowych i 7 pieców etażowych,
- wykonano wewnętrzną instalację rozprowadzającą ciepło w 1 budynku wspólnoty mieszkaniowej,
- w ramach wymiany stolarki okiennej wymieniono 75 okien w mieszkaniach.

#### 2.4.4. Działalność w zakresie polityki społecznej

##### 2.4.4.1 Program „Potrzebny Dom”

W 2021 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. kontynuowało realizację i rozwijało Program „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. Większość mieszkań jest zlokalizowana w budynkach wybudowanych przez Stargardzkie TBS i stanowiących jego własność. Niewielka część mieszkań wspomaganych, tj. 6 mieszkań dla osób bezdomnych oraz 2 mieszkania dla dużych rodzin 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 6 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 oraz 24 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 oraz zapewnieniu aktywizacji społecznej poprzez możliwość udziału mieszkańców w Klubie Senior+ (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 11 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),

- 6) **podprogram „Duża Rodzina” uruchomiony w 2021 r. dla rodzin wychowujących czworo lub więcej dzieci, które nie są w stanie przy wykorzystaniu własnych możliwości i zasobów zapewnić sobie warunki mieszkaniowe odpowiednie do wychowywania dzieci (w 2021 r. przeznaczono dwa lokale na potrzeby niniejszego podprogramu).**

#### 2.4.4.2 „Azymut - Samodzielność”

W 2021 r. kontynuowano współpracę z Gminą – Miasto Stargard, Urzędem Marszałkowskim Województwa Zachodniopomorskiego oraz Krajowym Towarzystwem Autyzmu, Oddziałem w Stargardzie w zakresie prowadzenia mieszkania przystosowanego dla osób z całościowymi zaburzeniami rozwoju, w tym z autyzmem i zespołem Aspergera, utworzonego w 2020 r. w ramach projektu „Azymut - Samodzielność” realizowanego 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. Niniejsze mieszkanie zwiększyło zakres mieszkań wspomaganych realizowanych w ramach Programu „Potrzebny Dom”.

#### 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 2021 roku w ramach programu „Złotej Rączki” wykonano 42 usługi na rzecz seniorów i przeznaczono na ten cel środki uzyskane z budżetu Miasta w wysokości 2 583 zł.

### 3. Sytuacja finansowa Spółki w 2021 roku

#### 3.1. Struktura przychodów i kosztów

Tabela 26 Przychody w 2021 roku

Rodzaj przychodów	w zł
Przychody netto ze sprzedaży	25 721 944,00
w tym:	
przychody z tytułu usług na rzecz Miasta wg umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem Miasta	14 664 060,32
przychody z tytułu usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych i nie mieszkaniowych	2 124 350,31
przychody z tytułu zarządzania mieniem TBS	8 929 833,37
przychody z tytułu sprzedaży pozostałej	3 700,00
przychody ze sprzedaży produktów	0,00
przychody ze sprzedaży towarów	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	1 053 734,57
w tym:	
zwrot kosztów sądowych, egzekucyjnych	284 333,65
przychody z tytułu aktualizacji	127 133,18
przychody ze sprzedaży środków trwałych w budowie, środków trwałych	459 981,66
przychody z tytułu praw majątkowych	0,00
otrzymane kary i odszkodowania	40 758,53
przychody z tytułu rozliczeń lokali	64 819,71
pozostałe przychody / przychody z partycypacji, zaokrąglenia i inne	76 707,84
Pozostałe przychody finansowe	42 535,49
w tym:	
odsetki	42 535,49
<b>Razem przychody</b>	<b>26 818 214,06</b>

Tabela 27 Koszty w 2020 roku

Rodzaj kosztu	w zł
Koszty sprzedawanych produktów, towarów, materiałów i usług	23 663 096,46
w tym:	
koszt sprzedanej działalności podstawowej z tytułu umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem komunalnym	14 564 475,45
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi	2 123 586,51
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania mieniem TBS	6 971 670,84
koszt sprzedaży usług pozostałych	3 363,66
koszt sprzedaży produktów	0,00
wartość sprzedanych towarów	0,00

Pozostałe koszty operacyjne	1 023 101,41
w tym:	
koszty sądowe, egzekucyjne	395 269,63
wartość przekazanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, zlikwidowanych środków trwałych	289 666,08
darowizny	10 190,00
koszty z tytułu waloryzacji kaucji	71 764,19
koszty z tytułu waloryzacji partycypacji	93 395,45
koszty z tytułu aktualizacji należności	65 529,21
koszty z tytułu rozliczeń lokali	27 300,33
pozostałe koszty /odszkodowania, rezerwa na przyszłe remonty, itp./	58 644,15
koszty umorzenia należności czynszowych	11 342,37
Pozostałe koszty finansowe	282 979,18
w tym:	
odsetki zapłacone od kredytów BGK, GBS	282 903,19
pozostałe odsetki	75,99
<b>Razem koszty</b>	<b>24 969 177,05</b>

### 3.2. Rachunek zysków i strat

Tabela 28 Rachunek zysków i strat sporządzony za 2020 i 2021 rok

Lp.	Nazwa	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
1.	A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24 252 929,01	25 721 944,00
2.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 252 929,01	25 721 944,00
4.	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
5.	B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	13 909 975,61	15 471 798,18
6.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
7.	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	13 909 975,61	15 471 798,18
8.	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
9.	C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	10 342 953,40	10 250 145,82
10.	D. Koszty sprzedaży	4 791 777,90	5 213 929,79
11.	E. Koszty ogólnego zarządu	3 061 691,63	2 977 368,49
12.	F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	2 489 483,87	2 058 847,54
13.	G. Pozostałe przychody operacyjne	469 997,80	764 068,49
14.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	171 174,02
15.	II. Dotacje	0,00	0,00
16.	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	51 177,05	0,00
17.	IV. Inne przychody operacyjne	418 820,75	592 894,47
18.	H. Pozostałe koszty operacyjne	904 126,11	733 435,33
19.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
20.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	80 181,37	0,00
21.	III. Inne koszty operacyjne	823 944,74	733 435,33
22.	I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	2 055 355,56	2 089 480,70

23.	J. Przychody finansowe	119 735,20	42 535,49
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:	119 735,20	42 535,49
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	494 604,91	282 979,18
36.	I. Odsetki, w tym:	494 604,91	282 979,18
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)	1 680 485,85	1 849 037,01
43.	M. Podatek dochodowy	97 046,26	125 006,70
44.	N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
45.	O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	1 583 439,59	1 724 030,31

### 3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku

Majątek Spółki na dzień 31.12.2021 roku wynosił 129 543 371,64 zł i składał się z:

- 1) Gruntów (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) – 6 969 038,91 zł,
- 2) Budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 117 153 885,22 zł,
- 3) Urządzeń technicznych i maszyn – 35 913,28 zł,
- 4) Środków transportu – 11 970,11 zł,
- 5) Innych środków trwałych – 45 338,42 zł,
- 6) Środków trwałych w budowie – 5 327 225,70 zł.

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



Tabela 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 2021 roku osiągnęło zysk netto w wysokości 1 724 030,31 zł, który w całości zostanie przeznaczony na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na działalność określoną w § 9 Aktu Założycielskiego Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.

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

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. Kontynuowane 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.

Założone przez Spółkę kierunki rozwoju będą z pewnością determinowane przez obecną sytuację społeczno – gospodarczą, na którą istotny wpływ ma wysoka inflacja, wzrost stóp procentowych oraz wojna na terytorium Ukrainy.

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. będzie starało się kontynuować swoją działalność na poziomie nie niższym niż w 2021 r. co skutkowało nagrodami:

- II miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Towarzystw Budownictwa Społecznego za 2021 r. przeprowadzonym przez magazyn „Strefa Gospodarki”,
- Tytuł Inwestora Roku 2021 przyznany przez Stargardzką Izbę Gospodarczą za Rewitalizację Zabytkowej Kamienicy przy ul. B. Chrobrego 21 w Stargardzie – Centrum Nauki – FILARY.

Wiceprezes Zarządu  
ds. inwestycyjnych  
mgr inż. Natalia Czajkowska-Rzeszut

Wiceprezes Zarządu  
ds. eksploatacji  
mgr inż. Jan Sawicki

Prezes Zarządu  
mgr Agata Kmiec-Luciuk