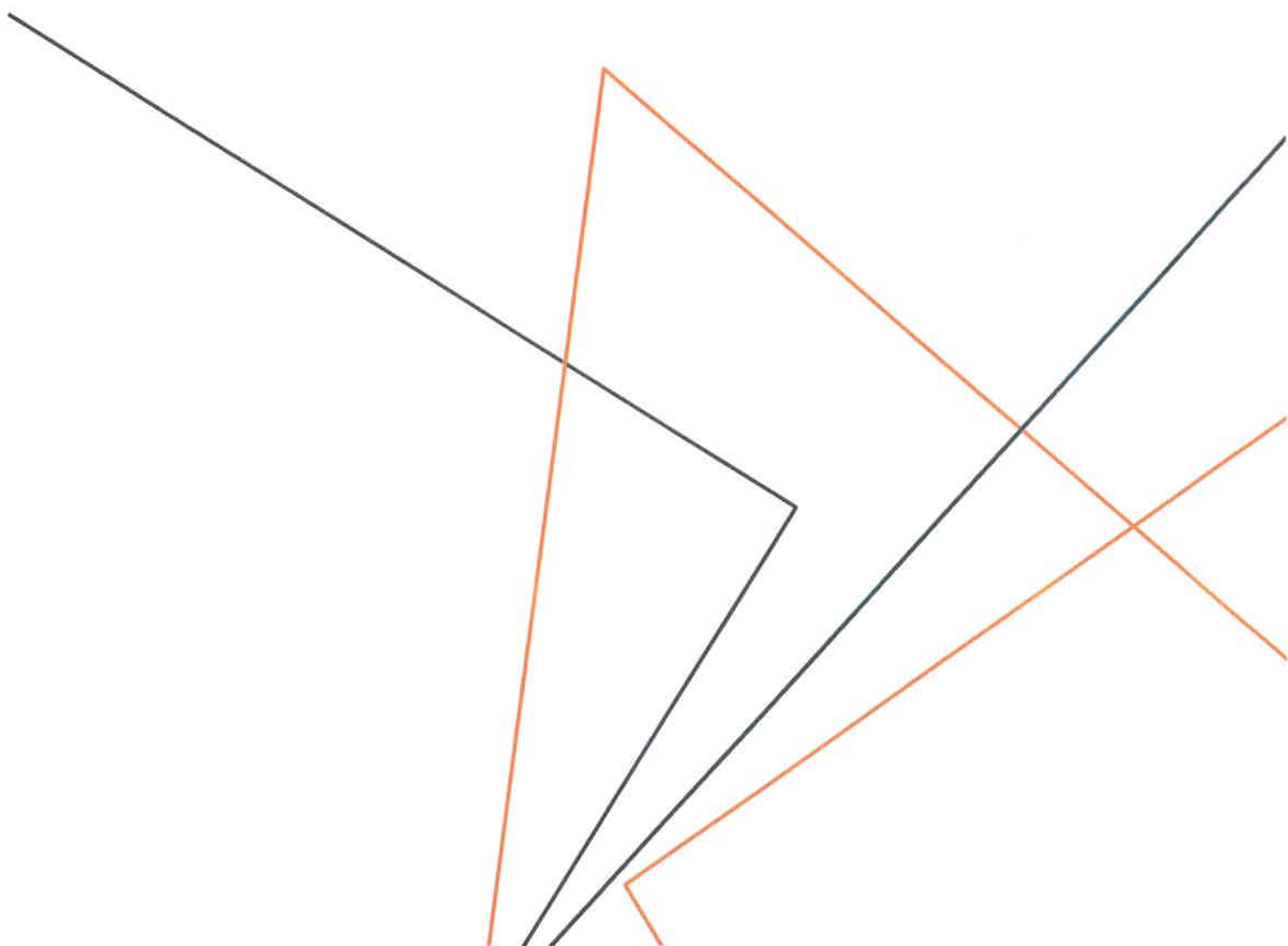


Załącznik nr 7. Informacja  
z działalności Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.  
za 2024 rok

Stargard, maj 2025



## Spis treści

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 2024 ROKU.....</b>	<b>7</b>
2.1. Działalność bieżąca .....	7
2.1.1. Działalność podstawowa.....	7
2.1.2. Działalność dodatkowa .....	26
2.1.3. Działalność remontowa .....	27
2.2. Działalność inwestycyjna .....	33
2.2.1. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C.....	33
2.2.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 19AB.....	33
2.2.3. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2024.....	34
2.2.4. Inwestycje planowane w latach następnych.....	36
2.3. Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji.....	38
2.4. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki.....	39
2.4.1. Działalność podstawowa.....	39
2.4.2. Działalność w zakresie ochrony środowiska.....	39
2.4.3. Działalność w zakresie polityki społecznej.....	40
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W 2024 ROKU .....</b>	<b>43</b>
3.1. Struktura przychodów i kosztów.....	43
3.2. Rachunek zysków i strat.....	45
3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku.....	46
3.4. Wynik finansowy .....	47
<b>4. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI W KONTEKŚCIE KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA</b>	<b>47</b>

# 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*, 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 2024 r. nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.:

- 1) o kwotę 4 083 000 zł zgodnie z uchwałą nr 1/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 marca 2024 r.,
- 2) o kwotę 6 104 000 zł zgodnie z uchwałą nr 3/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 listopada 2024 r.,

Na koniec roku 2024 kapitał zakładowy zgodnie z ww. uchwałami wynosił 79 292 000,00 zł. Składał się z 79 292 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy i został w całości wniesiony przez Gminę - Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (65 083 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (14 208 300 zł). Natomiast zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2024 roku wynosił 73 188 000,00 zł, nie obejmował podwyższenia kapitału z 29 listopada 2024 roku, które zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego 28 stycznia 2025 r.

## 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,
  - e) Agnieszka Adamowska-Krenca – 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

Organizację Spółki określa Regulamin Organizacyjny Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. zatwierdzony uchwałą Nr IX/32/2021 Rady Nadzorczej Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. z dnia 21 grudnia 2021 r. (ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr IX/19/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r.)

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

**1) komórki organizacyjne:**

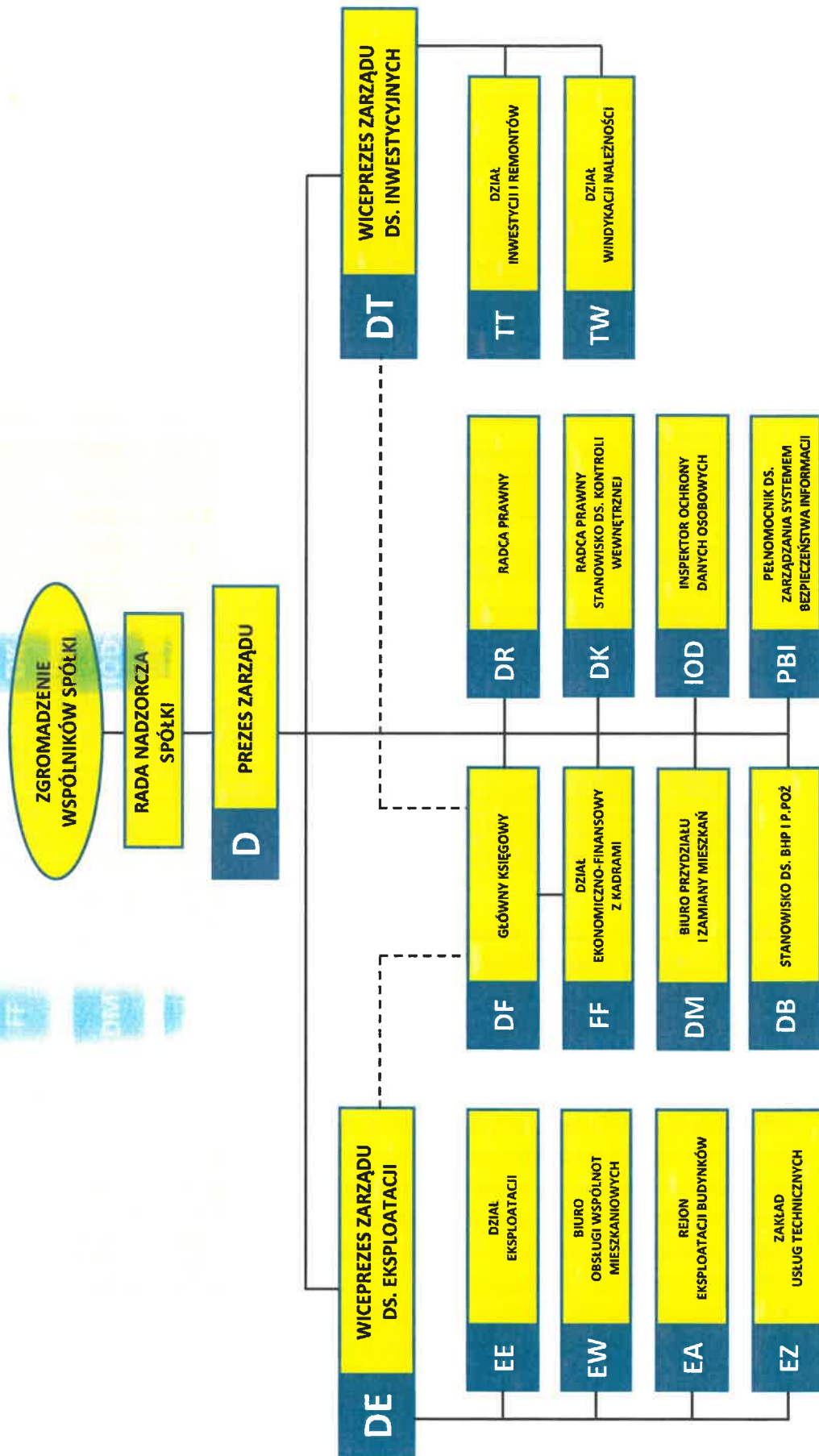
- a) Dział Ekonomiczno-Finansowy z Kadrami - /FF/,
- b) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań - /DM/,
- c) Dział Eksploatacji - /EE/,
- d) Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych - /EW/,
- e) Rejon Eksploatacji Budynków - /EA/,
- f) Zakład Usług Technicznych - /EZ/,
- g) Dział Inwestycji i Remontów - /TT/,
- h) 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/,
- f) Pełnomocnik ds. Zarządzania Systemem Bezpieczeństwa Informacji - /PBI/.

# SCHEMAT ORGANIZACYJNY

Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w Stargardzie



Obowiązuje od 23 grudnia 2022 r.

## 1.5. Zatrudnienie i polityka personalna

W 2024 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 88 osób na 78 etatach.

Tabela 1 Średnie zatrudnienie w Spółce w latach 2020 – 2024

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
<b>1. Ogólna liczba pracowników</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>80</b>
<b>2. Liczba etatów</b>	<b>88,5</b>	<b>82</b>	<b>81</b>	<b>77</b>	<b>78</b>
<b>3. Poziom wykształcenia</b>					
a) wyższe	59	61	64	61	60
b) średnie	19	16	11	10	9
c) zawodowe	7	7	8	11	11
d) podstawowe	1	1	0	0	0
<b>4. Wiek</b>					
a) do 30 lat	5	2	2	3	2
b) 31 – 40 lat	20	23	22	20	19
c) 41 – 50 lat	24	26	30	30	29
d) powyżej 50 lat	37	34	29	29	30
<b>5. Staż pracy</b>					
a) do 10 lat	16	18	16	18	17
b) 11 – 20 lat	26	27	26	27	25
c) 21 – 30 lat	16	14	18	14	16
d) powyżej 30 lat	28	26	23	23	22
<b>6. Liczba zawartych umów</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>7. Liczba rozwiązyanych umów</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

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 75,00 % ogółu zatrudnionych.

Spółka współpracuje ze stargardzką oświatą, w 2024 r. kilkutygodniowe staże zawodowe w Spółce odbyło 13 uczniów, z czego 9 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych nr 2 ze Stargardu i 4 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych nr 1 ze Stargardu.

W celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania budynkami Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zatrudniało 4 osoby z licencją zarządcy nieruchomości, a także 7 osób posiadających uprawnienia budowlane i należących do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (powyższe jest niezbędne przy wykonywaniu niektórych czynności przy budowie, zarządzaniu i obsłudze budynków).



## 1.6. Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań

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

- 1) 3 budynki, w których zlokalizowane są biura Spółki, wyposażone w niezbędne do pracy biurowej urządzenia i artykuły oraz programy komputerowe, tj.:
  - a) budynek przy ul. Struga 29,
  - b) budynek przy ul. Popiel 20,
  - c) budynek przy ul. Al. Żołnierza 11a,
- 2) 1 budynek przy ul. Popiela 20, w którym znajduje się Zakład Usług Technicznych z wyposażonym w narzędzia i maszyny warsztatem,
- 3) samochody:
  - a) Dacia Dokker ZST 39788,
  - b) Kia ZST 23902,
  - c) Multicar ZST 74730,
  - d) Fiat Fiorino ZS 933 RR,
  - e) Nissan Townstar EV Van ZST 4524C.

## 2. Działalność Spółki w 2024 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2024 roku w ramach podstawowej działalności realizowało działania związane z budową budynków i ich eksploatacją na zasadach najmu.

#### **A. Budowa budynków**

W ramach prowadzonych i planowanych inwestycji:

- 1) zakończono budowę budynku wielorodzinnego z 33 mieszkaniami przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C, na którą Spółka otrzymała dofinansowanie z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego na kwotę 8 489 540,04 zł oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 1 200 000,00 zł,
- 2) wyłoniony został wykonawca budynku mieszkalnego przy ul. Śniadeckiego 19 A, 19 B, którym zostało Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o. o. ze Szczecina, z którym w dniu 05.12.2024 r. podpisano umowę na budowę budynku z 16 mieszkaniami wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i któremu w dniu 13 grudnia 2024 r. przekazano plac budowy; inwestycja objęta jest dofinansowaniem z Funduszu Dopłat z BGK w wysokości 5 645 496,00 zł oraz z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 714 000,00 zł,
- 3) w zakresie realizacji inwestycji dotyczącej budowy dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Spokojnej 35A (B2) i 35B (B1) , w których powstanie 37 lokali, podjęto działania zmierzające do uzupełnienia dofinansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na budynek B1 (na budynek B2



niniejsze dofinansowanie pozyskano w 2022 r.); w efekcie pozyskano pełne możliwe wsparcie finansowe z niniejszego Funduszu (do 10% wartości inwestycji) w łącznej kwocie 1 540 421,00 zł.; inwestycja jest objęta także dofinansowaniem z Funduszu Dopłat (do 80% wartości); rozpoczęcie inwestycji jest powiązane z uruchomieniem pozyskanych środków finansowych z Funduszu Dopłat w łącznej wysokości 12 241 244,00 zł,

- 4) prowadzono działania dotyczące opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej na budowę osiedla mieszkaniowego przy ul. Żybułtowskiej, w ramach których zaakceptowano projekt koncepcyjny (wielobranżowy) a następnie projekt budowlany dotyczący I etapu i jednocześnie zlecono opracowanie przedmiotowej dokumentacji na II etap; inwestycja obejmuje trzy etapy, w ramach których planuje się wybudowanie 242 mieszkań,
- 5) Spółka złożyła wniosek o przyznanie dofinansowania ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na stworzenie infrastruktury umożliwiającej świadczenie usługi Wspomaganej Społeczności Mieszkaniowej w ramach programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność”, co pozwoli na wybudowanie 12 lokali mieszkalnych dla osób z niepełnosprawnościami oraz części wspólnych służących aktywizacji i rehabilitacji; wniosek został zaakceptowany w I etapie kwalifikacji, a przejście II etapu pozwoli na otrzymanie dofinansowania w wysokości maksymalnie 625 000,00 zł na utworzenie jednego mieszkania, a także na możliwość finansowania działalności niniejszej infrastruktury przez 10 najbliższych lat.  
Szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w ust. 2.2.

## B. Eksploatacja budynków na zasadach najmu

W 2024 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 34 budynków mieszkalnych spośród 35 wybudowanych przez Spółkę do końca 2024 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 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		Liczba budynków	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże/miejsca postojowe
Budynki mieszkalne	Liczba	34	868	57	50/45
	powierzchnia	47 264	41 767	3 545	1 952
Budynki użytkowe	Liczba	3	0	5	0
	powierzchnia	2 978	0	2 978	0
Garaż wielostanowiskowy – Kwartal „C”	Liczba	1	0	0	0/75
	powierzchnia	1 907	0	0	1 907
Razem	Liczba	38	868	62	50/120
	powierzchnia	52 149	41 767	6 523	3 859

Z działalności podstawowej związanej z wynajmem mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych nieruchomości stanowiących własność Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., Spółka w 2024 roku osiągnęła przychody w wysokości 11 321 728,60 zł i poniosła koszty związane z kosztami eksploatacji, świadczeń, kosztów administrowania i remontów lokali oraz budynków w wysokości 9 068 633,55 zł. Dochody uzyskane z działalności podstawowej muszą pokryć koszty związane ze spłatą odsetek i kapitałów od zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań.

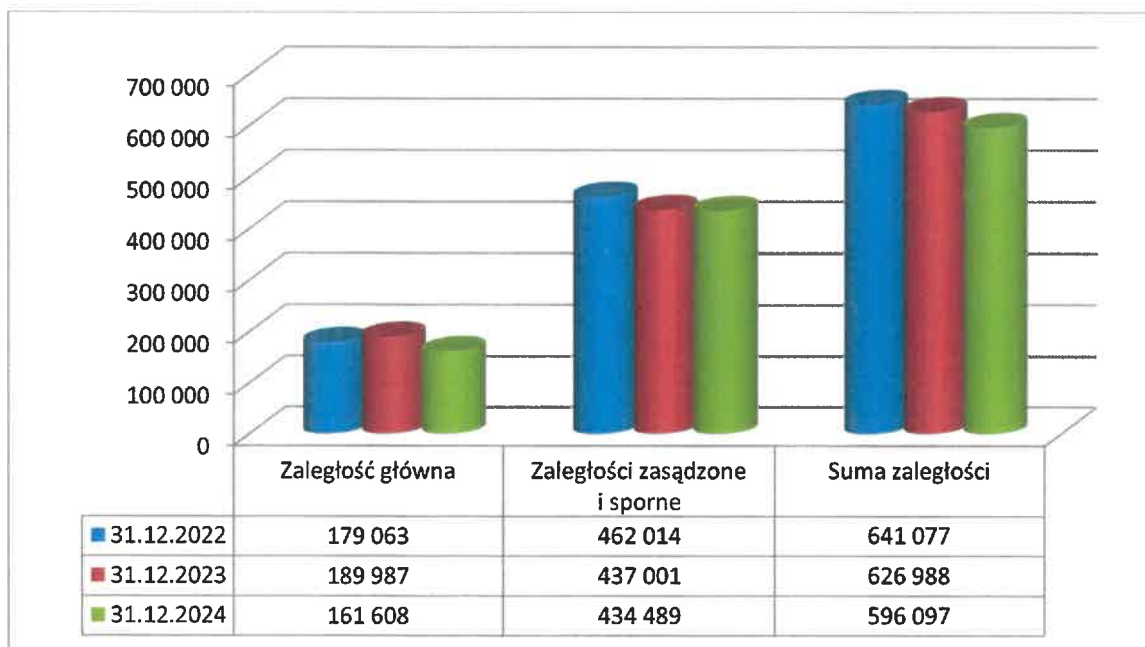
### C. Windykacja należności

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

Tabela 3. Windykacja należności w 2024 r. w zasobie własnym Spółki

Wyszczególnienie	Zadłużenie na początek okresu 01.01.2024 r.	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2024 r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Zaległość główna	189 987	-	10 279 704	10 358 816	161 608
Zaległości zasądzone i sporne	437 001	-			434 489
RAZEM	626 988*	-			596 097*

\*Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2024 r. wynosiły 284 225 zł i 31.12.2024 r. 333 581 zł



Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2024 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 626 988 zł i uległa zmniejszeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 30 891 zł (-4,93 %) i na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 596 097 zł. Jest to zaległość, w której ujęta jest kwota zaległości zasądzonych i spornych.

Zaległość zasądzona i sporna uległa zmniejszeniu o 2 512 zł (-0,57 %) zł i na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 434 489 zł.

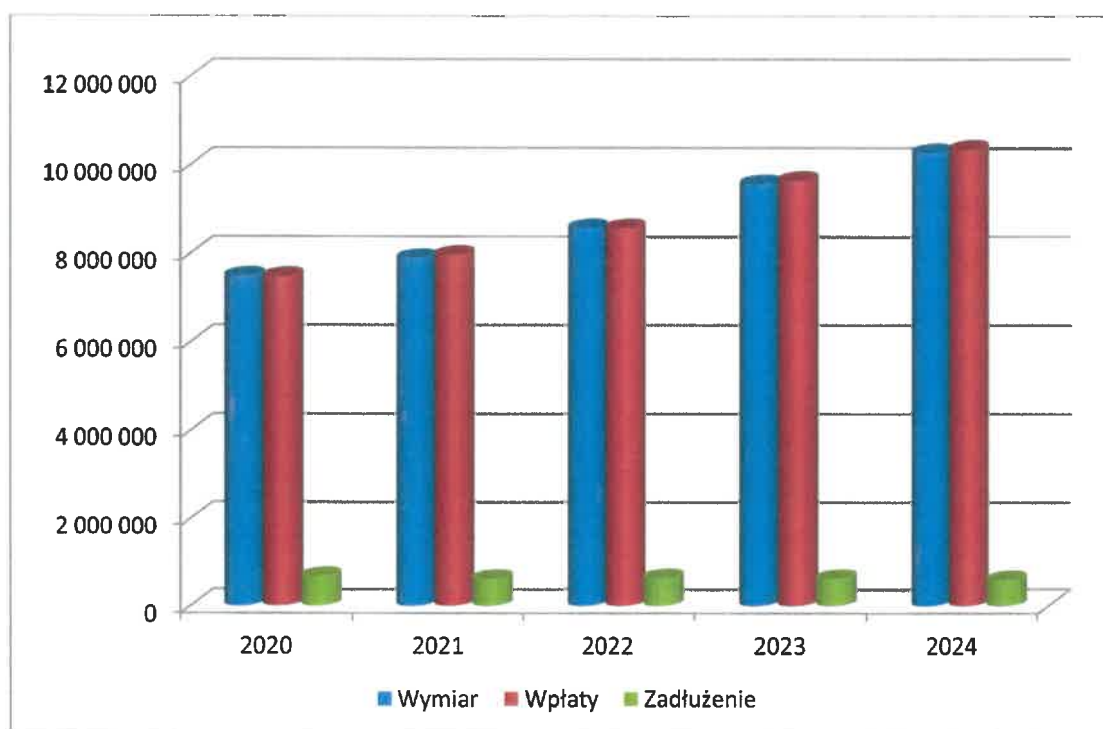
Na skutek działań windykacyjnych z ogólnej kwoty zaległości na dzień 31.12.2024 r. kwota 282 313,79 zł objęta jest porozumieniami w sprawie spłaty zadłużenia w ratach.

Tabela 4 Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2020-2024 (z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia		Przyrost zadłużenia od początku roku do łącznego wymiaru
					w zł	w %	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2020	654 646	7 488 681	7 484 361	677 875	+23 229	+3,50*	+0,31**
2021	677 875	7 899 018	7 974 404	618 458	-59 417	-8,77*	-0,75**
2022	618 458	8 574 790	8 579 861	641 077	+22 619	+3,70*	+0,26**
2023	641 077	9 571 469	9 653 680	626 988	-14 089	-2,20*	-0,10**
2024	626 988	10 279 704	10 358 816	596 097	-30 891	-4,93*	-0,30**

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

\*\* dane wg zmienionej metody naliczania od 2024 r. – przyrost zadłużenia od początku roku do łącznego wymiaru



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 2024	Wykonanie 2024
I.	II.	III.	IV.
A.	Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy	12 139 680	12 275 163,86
1.	Koszty eksploatacji	1 628 000	1 726 835,89
2.	Koszty administrowania	3 751 200	3 747 606,80
3.	Koszty świadczeń	4 703 000	4 616 528,47
4.	Remonty bieżące	527 480	657 710,87
5.	Zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną z udziałem Miasta	1 530 000	1 526 481,83
	Razem koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	12 139 680	12 275 163,86
	Kwota zaliczki otrzymana	-	12 139 680,00
	Nadwyżka/niedobór środków	-	-135 483,86
B.	Gospodarka gruntami i nieruchomościami:	2 410 790	2 403 535,52
	w tym: podatek VAT	450 798	449 441,60
1.	Obsługa komunalnych budynków użytkowych i gruntów:	1 640 255	1 633 000,52
	w tym: podatek VAT	306 714	305 357,82
1)	Koszty eksploatacji komunalnych budynków użytkowych	988 601	993 025,81
	w tym: podatek VAT	184 860	185 687,75
2)	Koszty zarządzania	326 934	329 437,42
	w tym: podatek VAT	61 134	61 602,12



3)	Koszty świadczeń	324 720	310 537,29
	w tym: podatek VAT	60 720	58 067,95
2.	Remonty bieżące	5 535	5 535,00
	w tym: podatek VAT	1 035	1 035,00
3.	Koszty gospodarowania mieniem komunalnym	765 000	765 000,00
	w tym: podatek VAT	143 049	143 048,78
	Razem koszty obsługi komunalnych budynków użytkowych i gruntów	2 410 790	2 403 535,52
	w tym: podatek VAT	450 798	449 441,60
	Kwota zaliczki otrzymana	-	2 410 790,00
	Nadwyżka/niedobór środków	-	7 254,48
C.	Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 490 000	1 484 344,00
	Kwota zaliczki otrzymana	-	1 484 344,00
	Nadwyżka/niedobór środków	-	0,00
D.	Obsługa targowiska - Reja	363 000	339 509,93
	w tym: podatek VAT	67 878	63 485,60
E.	Obsługa Rynku Staromiejskiego	136 530	136 260,24
	w tym: podatek VAT	25 530	25 479,56
	Razem koszty obsługi targowiska Reja i Rynku Staromiejskiego	499 530	475 770,17
	w tym: podatek VAT	93 408	88 965,16
	Kwota zaliczki otrzymana	-	499 530,00
	Nadwyżka/niedobór środków	-	23 759,83
F.	Wydatki na modernizację budynków i lokali	1 178 165	957 476,02
G.	Środki na wykonanie dokumentacji na termomodernizację kolejnych budynków i modernizację lokali	425 000	126 169,98
H.	Modernizacja budynku położonego przy ul. Pierwszej Brygady przeznaczonego na magazyn żywności	95 000	194 623,86
I.	Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 10	1 176 272	0,00*
J.	Postawienie garaży blaszanych przy Alei Żołnierza	1 001 000	0,00*
K.	Modernizacja 16 wolnych lokali z FD – 80 % - III etap	2 269 093	0,00*
L.	Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 9A	227 000	0,00*
Ł.	Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. M. Konopnickiej 27, 27A	756 000	0,00*
M.	Pozostałe koszty zarządzania	137 000	156 902,15
1.	Koszty sądowe	120 000	139 902,15
2.	Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych	17 000	17 000,00

	Razem pozostałe koszty zarządzania	137 000	156 902,15
	Kwota zaliczki otrzymana		137 000,00
	Nadwyżka/niedobór środków		-19 902,15
N.	Razem (A ÷ M)	23 804 530	18 073 985,56
	w tym: podatek VAT	544 206	538 406,76
	Kwota zaliczki otrzymana	-	17 949 613,86
	Nadwyżka/niedobór środków	-	-124 371,70

\* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na termomodernizację budynków, modernizację wolnych lokali komunalnych oraz postawienie garaży blaszanych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 5 328 366,81 zł

#### Zasoby komunalne zarządzane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2024 r.

W 2024 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2024 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi - 117 budynkami o powierzchni 33 526 m<sup>2</sup>, w których znajdowały się 653 mieszkania o powierzchni 32 499 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 027 m<sup>2</sup>,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi - 6 budynków, w których znajdowały się lokale użytkowe o powierzchni 3 514 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 081 m<sup>2</sup>,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 315 budynków, w których Miasto posiadało 737 lokali mieszkalnych o powierzchni 37 736 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 146 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 7 396 m<sup>2</sup> oraz garaży o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, które znajdowały się w 78 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Łącznie zasób Miasta stanowiło 1 536 lokali mieszkalnych o powierzchni 77 631 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 902 m<sup>2</sup>, garaże w budynkach o powierzchni 240 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 081 m<sup>2</sup>.

#### **A. Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy**

W 2024 roku na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy poniesiono wydatki w wysokości 12 275 163,86 zł.

Do kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy zaliczamy koszty: eksploatacji, zarządzania, świadczeń, remontów bieżących i zaliczek na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną z udziałem Miasta.

Eksplotacja - 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.

Remonty bieżące - Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2024 roku zamknęły się kwotą 657 710,87 zł.

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

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 2024 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły 1 526 481,83 zł.

## **B. Gospodarka gruntami i nieruchomościami**

W 2024 roku na koszty dotyczące Gospodarki gruntami i nieruchomościami poniesiono wydatki w wysokości 2 403 535,52 zł.

Do kosztów Gospodarki gruntami i nieruchomościami zaliczamy koszty: obsługi komunalnych budynków użytkowych i gruntów, remontów bieżących i kosztów gospodarowania mieniem komunalnym.



Koszty obsługi komunalnych budynków użytkowych i gruntów – składają się na nie koszty ponoszone na eksploatację, zarządzanie oraz świadczenia i podobnie jak przy zasobie mieszkaniowym dotyczą tych samych wykonywanych czynności. W 2024 roku poniesiono koszty z tego tytułu w wysokości 1 633 000,52 zł.

Remonty bieżące - Remonty bieżące budynków użytkowych przeprowadzone w 2024 roku zamknęły się kwotą 5 535,00 zł brutto. W ramach prac remontowych wykonano uszczelnienie dachu na budynku przy ul. Składowej 2a.

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

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

Do kosztów gospodarowania mieniem komunalnym zalicza się koszty związane ze sprzedażą, dzierżawą i eksploatacją ww. nieruchomości. Koszty z tego tytułu wyniosły w 2024 r. 765 000 zł.

W 2024 roku sprzedano 15 lokali mieszkalnych, w tym 5 w przetargach a pozostałe 10 ich najemcom, z czego 4 lokale za gotówkę a 6 lokali na raty. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań wraz z pozostałymi przychodami i ratami z wcześniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, uzyskano kwotę 1 158 515,24 zł brutto, dodatkowo z odsetek z oprocentowania wg wskaźnika inflacji uzyskano 12 957,38 zł co daje łącznie kwotę 1 171 472,62 zł.

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:	713 361,46	9
	a) najemcom lokali	76 787,55	4
	b) w przetargu	636 573,91	5
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	76 139,30	6
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	237 254,35	-
4.	Koszty wyceny i geodezji	12 844,00	-
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	118 916,13	-
6.	Odsetki za zwłokę	0,00	-
7.	Razem	1 158 515,24	15
8.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	12 957,38	-
9.	Ogółem	1 171 472,62	-

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.	Kraśńskiego 13/1B	51,27	122 883,09
2.	Kościuszki 60/5	24,63	115 776,67
3.	Jugosłowiańska 25/1	46,74	139 885,00
4.	Kościuszki 37/2	45,79	112 286,15
5.	Plac Lubelski 4/1	54,04	145 743,00
6.	Razem	-	636 573,91

Ze sprzedaży niemieszaniowych nieruchomości komunalnych w 2024 roku Gmina Miasto Stargard uzyskała przychody w wysokości 49 270 450,77 zł brutto, z czego 49 258 144,27 zł brutto ze sprzedaży nieruchomości komunalnych i 12 306,50 zł z odsetek od sprzedaży mienia, 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:	58	32,6784 ha	46 168 453,04
1.	Zbycie gruntów na własność	45	32,3273 ha	46 166 391,18
a)	działki na powiększenie	9	0,4382 ha	546 799,29
b)	działka pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	2	0,1184 ha	205 964,73
c)	działka pod zabudowę usługową, przemysłową, handlową i magazynową	13	31,3191 ha	45 399 379,16
d)	Działki zabud. bud. gospodarczymi - garażowymi (Jugosłowiańska i Plac Lubelski)	2	0,0058 ha	14 248,00
e)	działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udziały	5 21/1000 22/1000 240/1000 240/1000 240/1000	0,0970 ha 0,0641 ha 0,0414 ha 0,0536 ha 0,0734 ha	0,00
f)	działki pod lokalami mieszkal., w drodze bezprzetarg.	14	0,1163 ha	0,00
2.	Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	13	0,3511 ha	2 061,86
a)	Działki zabud. bud. gospodarczymi - garażowymi (Szczecińska)	1/3	0,0057 ha	2 061,86
b)	udziały w działkach pod lokalami mieszkalnymi zbytymi w drodze bezprzetargowej	2	0,0049 ha	0,00
c)	udziały w działkach pod lok. mieszkalnym zbyte w drodze przetargu	10 21/1000 22/1000 22/1000 22/1000 22/1000	0,1016 ha 0,0065 ha 0,0323 ha 0,0474 ha 0,0303 ha	0,00

		22/1000	0,0068 ha	
		22/1000	0,0065 ha	
		22/1000	0,0307 ha	
		22/1000	0,0505 ha	
		240/1000	0,0279 ha	
II.	Budynki gospodarcze-garażowe wolnostojące	3	46,00 m <sup>2</sup>	45 214,75
III.	Wpływy za nieruch. kupione na raty w poprzednich latach	-	-	71 505,48
IV.	Garaże blaszane przy Alei Żołnierza	42	-	191 460,00
V.	Pozostałe przychody – sprzedaż warunkowa, wadia	-	-	2 781 511,00
	Razem	-	-	49 258 144,27
	Odsetki od sprzedaży mienia	-	-	12 306,50
	Ogółem	-	-	49 270 450,77

W 2024 roku z tytułu najmu, dzierżawy składników majątkowych i odsetek uzyskano kwotę 2 683 071,06 zł brutto, z czego 2 664 458,17 zł brutto z dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia oraz 18 612,89 zł z odsetek od dzierżaw.

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)	987 468,83
2.	Tereny pod uprawy rolne	113 539,56
3.	Tereny pod uprawę warzyw	57 339,78
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	201 794,95
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	74,77
6.	Tereny pod garaże	634 129,00
7.	Najem garaży	135 498,46
8.	Lokale użytkowe komunalne	183 859,10
9.	Lokale użytkowe użyczone	350 753,72
10.	Razem	2 664 458,17
11.	Odsetki od dzierżawy	18 612,89
12.	Ogółem	2 683 071,06

Poza planowanymi dochodami w 2024 roku Spółka przekazała do Miasta także środki w wysokości 82 487,20 zł, na które składają się:

- 1) odszkodowanie w wysokości 2 556,74 zł – odszkodowanie za bezumowne użytkowanie w celach rolniczych działek przy ul. Nowowiejskiej,
- 2) pozostałe dochody w wysokości 3 902,20 zł – odszkodowanie płacone zgodnie z wyrokiem sądu oraz opłaty za utrzymanie lokalu przez obywatela z Białorusi,
- 3) odszkodowania i zdarzenia losowe w wysokości 18 978,26 zł – dotyczy odszkodowania wypłaconego przez ubezpieczyciela Ergo Hestia za zdarzenie losowe i wandalizm na budynkach przy ul. Wojska Polskiego 78a i Wojska Polskiego 47,
- 4) krótkoterminowy najem w wysokości 57 050,00 zł – dochody dotyczą zakwaterowania uchodźców w budynku przy ul. Bogusława IV w Stargardzie.

#### **C. 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 2024 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 1 484 344,00 zł, co wynikało z wysokości przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe stawek na fundusze remontowe.

#### **D. Obsługa Targowiska przy ul. M. Reja**

Koszty związane z obsługą Targowiska w 2024 roku wyniosły 339 509,93 zł. Największe koszty ponoszone na obsługę targowiska dotyczą: sprzątania terenów, wywozu nieczystości, amortyzacji oraz podatku od nieruchomości.

#### **E. Obsługa Rynku Staromiejskiego**

Koszty związane z obsługą Rynku Staromiejskiego w 2024 roku wyniosły 136 260,24 zł. Koszty w zdecydowanej większości dotyczą utrzymania porządku terenu i należytego stanu technicznego znajdujących się urządzeń.

#### **F. Wydatki na modernizację budynków i lokali**

W ramach modernizacji budynków i lokali komunalnych w 2024 roku wykonano modernizację na kwotę 957 476,02 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

#### **G. Środki na wykonanie dokumentacji na termomodernizację kolejnych budynków i modernizację lokali**

W 2024 roku zostało zlecone wykonanie dokumentacji na termomodernizację budynków komunalnych przy ul. Wojska Polskiego 52, 54, 54a i 21, poniesiono z tego tytułu koszty w wysokości 126 169,98 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**H. Modernizacja budynku położonego przy ul. Pierwszej Brygady przeznaczonego na magazyn żywności**

W 2024 r. przeprowadzona została modernizacja budynku przy ul. Pierwszej Brygady, w którym znajduje się magazyn żywności dla osób potrzebujących wsparcia, koszty modernizacji wyniosły 194 623,86 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**I. Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 10**

W 2024 roku zakończona została termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 10 na kwotę 1 174 798,99 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**J. Postawienie garaży blaszanych przy Alei Żołnierza**

W 2024 r. wykonano inwestycję polegającą na dostawie i montażu garaży blaszanych, wykonaniu płyty fundamentowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniu zasilania w energię elektryczną. Koszt inwestycji wyniósł 1 000 535,53 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**K. Modernizacja 16 wolnych lokali z FD – 80 % - III edycja**

W 2024 r. w ramach III edycji projektu zakończono modernizację 16 wolnych lokali na łączną kwotę 2 173 332,57 zł. Wydatki zostały opłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**L. Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 9A**

W 2024 r. wykonano częściowo prace związane z termomodernizacją i remontem budynku komunalnego przy ul. Młyńskiej 9A na kwotę 226 561,37 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**Ł. Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. M. Konopnickiej 27, 27A**

W 2024 r. wykonano częściowo prace związane z termomodernizacją i remontem budynku komunalnego przy ul. M. Konopnickiej 27, 27A na kwotę 753 138,35 zł brutto.

Szczegółowe informacje zawarto w ust. 2.1.3.

**M. Pozostałe koszty zarządzania**

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 2024 roku poniesione koszty były wyższe od uzyskanych przychodów i wyniosły 139 902,15 zł, co stanowi 116,59 % zakładanego planu, środki te są do rozliczenia w ramach umowy o zarządzanie.

Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych – w 2024 roku Gmina Miasto poniosła koszty z tego tytułu w wysokości 17 000,00 zł.

#### 2.1.1.2.2 Umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta

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

- 1) sporządzanie i weryfikacja każdego roku listy osób uprawnionych do przydziału mieszkań komunalnych,
- 2) zawieranie umów najmu z tytułu realizacji niżej wymienionych list, wykazów i rejestrów:
  - wykaz osób zamieszkujących w budynkach i lokalach do uwolnienia, uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta Stargard w 2024 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2024 roku,
  - lista osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2024 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 2024,
- 3) wypowiedzanie umów najmu i rozwiązywanie stosunku najmu,
- 4) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na czas określony w przypadkach losowych,
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta.

Na realizację wyżej wymienionych zadań w 2024 roku Spółka otrzymała od Miasta 640 000,00 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 2024 roku z tytułu podnajmu najemcom 420 lokali uzyskało 2 951 834,38 zł przychodu, jednocześnie wnosząc czynsz do Spółki w wysokości 3 192 207,90 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 2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024 (w zł)	Wykonanie za 2024 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	640 000,00	640 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	3 283 530,00	3 192 207,90
3.	Ogółem koszty	3 923 530,00	3 832 207,90
4.	Kwota otrzymanej zaliczki	-	3 832 207,90
	Niedobór środków	-	0,00

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 01.01.2024 roku wynosiła 265 osób (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 1) 81 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z listy,
- 2) 34 rodziny oczekujące na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z listy,
- 3) 70 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 4) 7 rodzin oczekujących na lokale zamienne (budynki do uwolnienia),
- 5) 47 rodzin oczekujących na zamianę mieszkania „z urzędu”,
- 6) 26 rodzin ujętych w rejestrze zamian między stronami.

W 2024 r. wolnych było 190 lokali komunalnych z tego pozyskano 87 lokali w wyniku uwolnień w 2024 r., a 103 lokale pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczone do sprzedaży) z 2023 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2024 r. do zasiedlenia było 52, z tego: 33 lokale w nowo wybudowanym budynku przy ul. Śniadeckiego 13 ABC, 4 lokale do zasiedlenia pozostały z 2023 roku, 15 lokali zostało uwolnionych w 2024 r.

Wolne lokale w liczbie 55 i 34 rozdysponowano w następujący sposób:

Tabela 11 Wolne lokale i ich rozdysponowanie w 2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Komunalne	Spółka
1	Wolne lokale z 2023 r.	103	4
2	Uwolnione w 2024 r.	87	48
<b>A</b>	<b>Razem</b>	<b>190</b>	<b>52</b>
<b>Rozdysponowane wolnych lokali w 2024 r.</b>			
1	Rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy	12	18
2	Rodzinom oczekującym na lokale w ramach najmu socjalnego	18	0
3	Rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu”	9	10
4	Rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy wnioskującym o lokal do samodzielnego remontu	5	0



5	Rodzinom z budynków do uwolnienia	0	5
6	W ramach programu „Na Start” – II etap	0	1
7	W ramach programu „Od Nowa” – I etap	1	0
8	Rodzinom wnioskującym o lokal do samodzielnego remontu - wykaz stały	3	0
9	Pomieszczenia tymczasowe	2	0
10	Zbyte w drodze przetargu	5	0
<b>B</b>	<b>Razem</b>	<b>55</b>	<b>34</b>
<b>Wolne lokale w 2024 r. (A - B)</b>		<b>135</b>	<b>18</b>

10 lokali mieszkalnych zbyte w drodze bezprzetargowej.

Tabela 12 Planowane zagospodarowanie wolnych lokali

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1	Lokale w budynkach do rozbiórki	9
2	Lokale w trakcie remontu lub do remontu na koszt Gminy - do najmu socjalnego	8
3	Lokale planowane do przeznaczenia do sprzedaży	30
4	Lokale do remontu z udziałem środków z Funduszu Dopłat	36
5	Lokal odnowione wskazywane osobom z list osób oczekujących	25 (23*)
6	Lokale planowane do scalenia po uwolnieniu lokali sąsiadujących	5
7	Pomieszczenie tymczasowe wskazywane komornikowi	6
8	Lokale do samodzielnego wykonania remontu	15
9	<b>Razem</b>	<b>134 (132)</b>

\* po scaleniu 4 niesamodzielnych lokali, w wyniku czego powstały 2 samodzielne lokale

Ponadto jeden lokal mieszkalny po analizie stanu technicznego planowany jest do wyłączenia z użytkowania.

#### 2.1.1.2.3 Wydatki Miasta - ogółem

Tabela 13 Zestawienie wydatków Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024 rok (zł)	Wykonanie 2024 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Umowa o zarządzanie	23 804 530	18 073 985,56*	75,93
2.	Umowa na administrowanie i wynajem lokali od Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.	3 923 530	3 832 207,90	97,67
3.	Wydatki ogółem	27 728 060	21 906 193,46	79,00

\* wykonanie nie obejmuje wydatków poniesionych na termomodernizację budynków i modernizację wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat z BGK oraz postawienia garaży blaszanych w łącznej wysokości 5 328 366,81 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Po uwzględnieniu tych kosztów wykonanie wynosiłoby 27 234 560,27 zł i stanowiłoby 98,22 % 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 14 Zestawienie dochodów Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan brutto 2024 rok (zł)	Wykonanie brutto 2024 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	16 100 000	16 112 453,99	100,08
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	30 303 800	50 416 659,51	166,37
3.	Dzierżawa	2 822 200	2 664 458,17	94,41
4.	Odsetki od pozostałych wpływów	70 000	43 876,77	62,68
5.	Pozostałe wpływy	-	82 487,20	-
6.	Dochody	49 296 000	69 319 935,64	140,62

#### 2.1.1.2.5 Windykacja należności Miasta

Dział Windykacji Należności w 2024 r. mając na uwadze zahamowanie przyrostu zadłużenia krótkoterminowego wykonywał działania w postaci: wysyłki upomnień (917 upomnień na kwotę 1 312 044 zł), wezwań do zapłaty (249 wezwania na kwotę 1 684 902 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. oraz Uchwała Nr III/20/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 maja 2024 r., dająca możliwość udzielania ulg w spłacie zaległości decyzjami Zarządu Spółki. Z tej możliwości w 2024 r. skorzystało 69 użytkowników zadłużonych lokali. Dodatkowo prowadzono dalsze działania zmierzające do poprawienia funkcjonowania systemu powiadamiania lokatorów o powstałym zadłużeniu. Aplikacja SMS kolejny rok pomyślnie zastępuje prowadzoną dotychczas wysyłkę listowną w zakresie upomnień o powstałej zaległości.

Dział Windykacji Należności w porozumieniu z Biurem Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz pracownikami MOPS w Stargardzie kontynuował analizę sytuacji dłużników z zadłużeniem powyżej 30 tys. zł. Wyznaczono w 2022 r. 48 rodzin, wobec których zostały podjęte działania, zmierzające do spłaty lub zahamowania przyrostu zadłużenia. Dodatkowo w 2024 r. zostały wytypowane kolejne 23 rodziny do prowadzonego monitoringu. Dłużnikom zaproponowano skorzystanie z ulg w spłacie zaległości lub skierowano sprawy do wykonania eksmisji komorniczej z zajmowanego lokalu. Efektem działań jest: zawarcie 23 porozumień w spłacie zaległości, uwolnienie 26 lokali w wyniku eksmisji lub dobrowolnego zdania lokalu, przekazanie 19 spraw do egzekucji w celu uwolnienia lokali, 2 umorzenia zaległości oraz 1 spłacone w całości zobowiązanie, jednocześnie zawarto lub przedłużono 6 umów o najem lokalu.

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

Tabela 15 Windykacja należności w 2024 r. w zasobie Gminy – Miasta Stargard

Typy umowy		Zadłużenie na początek okresu 01.01.2024	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2024
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 361 011	25 141	15 901 883	15 721 824	2 296 795
	Zaległości zasądzone i sporne	9 974 198	33 784			10 236 459
	Razem	12 335 209*	58 925			12 533 254*

\* Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2024 r. wynosiły 759 693 zł i 31.12.2024 r. 836 604 zł

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2024 r. ciężąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy - Miasta Stargard wynosiła 12 335 209 zł i zwiększyła się w ciągu roku o kwotę 198 045 zł (1,61%) i na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 12 533 254 zł.

Z ogólnej kwoty zaległości ciężącej na lokalach komunalnych na 31 grudnia 2024 r. kwota 2 296 795 zł to zaległość główna - spadek o 64 216 zł (-2,72%), a kwota 10 236 459 zł to wierzytelności zasądzone i sporne - wzrost o 262 261 zł (2,63%).

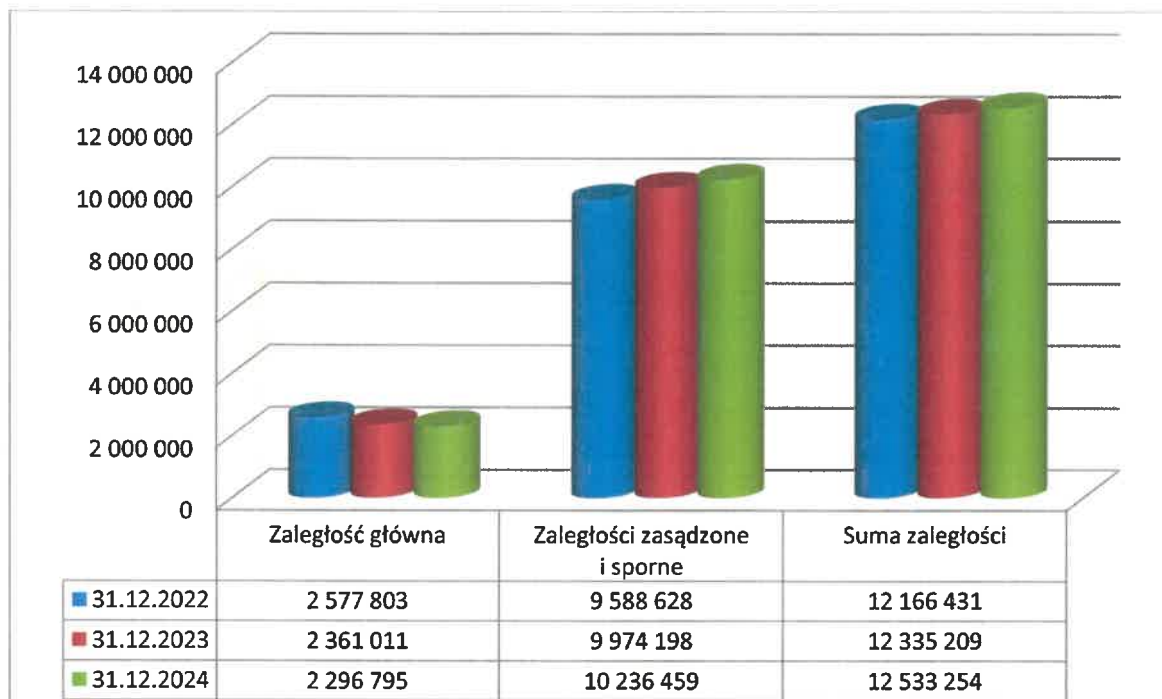
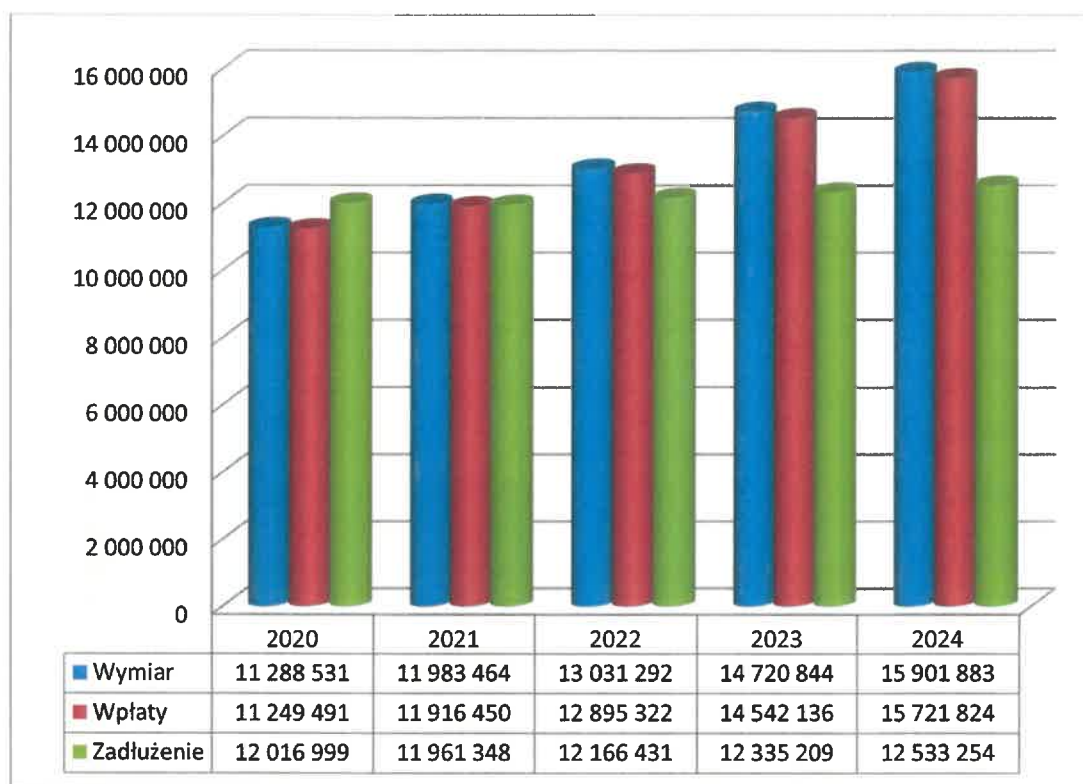


Tabela 16 Zestawienie zaległości w zasobie Gminy – Miasta Stargard w latach 2020-2024 (z zaległościami zasądzonymi i spornymi)

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia		Przyrost zadłużenia od początku roku do łącznego wymiaru
					w zł	w %	w %
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.
2020	11 953 526	11 288 531	11 249 491	12 016 999	+63 473	+0,53	+0,56**
2021	12 016 999	11 983 464	11 916 450	11 961 348	-55 651	-0,46	-0,46**
2022	11 961 348	13 031 292	12 895 322	12 166 431	+205 083	+1,71	+1,57**
2023	12 166 431	14 720 844	14 542 136	12 335 209	+168 778	+1,39	+1,15**
2024	12 335 209	15 901 883	15 721 824	12 533 254	+198 045	+1,60*	+1,25**

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

\*\* dane wg zmienionej metody naliczania od 2024 r. – przyrost zadłużenia od początku roku do łącznego wymiaru



### 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 819 547,07 zł a koszty 746 496,48 zł, zysk wyniósł 73 050,59 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 2024 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. zarządzało:

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



Spółka w 2024 roku sprawowała zarząd nad 315 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 177 052 m<sup>2</sup>. Znajdowało się w nich 3 365 lokali mieszkalnych o powierzchni 171 611 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 880 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 561 m<sup>2</sup>. Własność stanowiły 2 628 lokale mieszkalne o powierzchni 133 875 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 519 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 411 m<sup>2</sup>.

W 2024 roku Spółka zarządzała także 158 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 924 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 52 302 m<sup>2</sup>, lokalami użytkowymi o powierzchni 4 804 m<sup>2</sup> i garażami o powierzchni 137 m<sup>2</sup>.

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy wobec 473 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zasób należący do właścicieli stanowiły 3 552 lokale mieszkalne o powierzchni 186 177 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 9 323 m<sup>2</sup> oraz garaże o powierzchni 548 m<sup>2</sup>.

Opis remontów wspólnot mieszkaniowych znajduje się w ust. 2.1.3.

Spółka z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2024 roku uzyskała 2 605 849,78 zł przychodów i poniosła koszty w wysokości 2 602 310,17 zł, zysk z tego tytułu wyniósł 3 539,65 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 2024 roku w wyniku działalności remontowej poniosło koszty w wysokości 662 230,59 zł, z czego remonty wykonane w systemie zleconym wyniosły 526 776,24 zł, a remonty wykonane w systemie gospodarczym wyniosły 135 454,35 zł.

Tabela 17 Remonty budynków i lokali Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2024 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2024	Wykonanie 2024
I.	System zlecony	400 000	526 776,24
1.	Wymiana ciepłomierzy	26 000	26 451,96
2.	Wymiana drzwi wejściowych do budynków	12 000	12 878,00
3.	Różne roboty ogólnobudowlane	262 000	247 987,43
4.	Roboty awaryjne	100 000	239 458,85
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	100 000	135 454,35
III.	Ogółem	500 000	662 230,59

#### 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 2024 roku zamknęły się kwotą 657 710,87 zł. Główna część robót remontowych (72,14 %) 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 18 Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych w 2024 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2024	Wykonanie 2024
I.	System zlecony	347 480	474 503,07
1.	Roboty zdruńskie	100 000	86 614,11
2.	Program małych ulepszeń	70 000	77 501,94
3.	Roboty awaryjne	177 480	310 387,02
II.	System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	180 000	183 207,80
III.	Ogółem	527 480	657 710,87

##### **Modernizacja budynków i lokali komunalnych**

W 2024 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 957 476,02 zł brutto co stanowi 81,27 % zakładanego planu.

Tabela 19 Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych modernizacji budynków komunalnych

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2024	Wykonanie 2024
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych	130 000	128 484,95
2.	Modernizacja lokali mieszkalnych	543 165	327 858,17
3.	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów	450 000	446 974,28
4.	Wymiana stolarki drzwiowej wejściowej do budynków i lokali mieszkalnych	55 000	54 158,62
	Razem	1 178 165	957 476,02



### **Środki na wykonanie dokumentacji na termomodernizację kolejnych budynków i modernizację lokali**

W 2024 r. ze środków przeznaczonych na wykonanie dokumentacji na termomodernizację budynków przy ul. Wojska Polskiego 52, 54, 54a i 21 wydatkowano kwotę 126 169,98 zł brutto. Kwotę w wysokości 281 055 zł przesunięto na 2025 r., jako środki niewygasające.

### **Modernizacja budynku położonego przy ul. Pierwszej Brygady przeznaczonego na magazyn żywności**

W 2024 r. na modernizację budynku położonego przy ul. Pierwszej Brygady przeznaczonego na magazyn żywności wydano kwotę w wysokości 194 623,86 zł brutto. Modernizacja budynku sfinansowana została ze środków niewygasających z 2023 r. w wysokości 100 000,00 zł i środków zaplanowanych na 2024 r. w wysokości 95 000,00 zł.

W wyremontowanych pomieszczeniach ma swoją siedzibę Stowarzyszenie Misja Dobra Nowina, które otworzyło w nich punkt wydawania żywności osobom potrzebującym oraz miejsce pomocy osobom niepełnosprawnym.

### **Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 10 przy wykorzystaniu premii i grantu z MZG – Program TERMO**

W 2024 r. wykonano prace związane z termomodernizacją i remontem budynku komunalnego przy ul. Młyńskiej 10 na kwotę 1 174 798,99 zł brutto. Inwestycja została sfinansowana przy wykorzystaniu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego, tj. premii i grantu MZG – Program TERMO w wysokości 1 015 838,68 zł. W ramach przeprowadzonej termomodernizacji i remontu zostały wykonane następujące prace:

#### **1. Prace termomodernizacyjne i remontowe:**

- 1) docieplenie ścian zewnętrznych,
- 2) wymiana wszystkich okien,
- 3) wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej,
- 4) wymiana pokrycia dachowego wraz z przemurowaniem kominów i dociepleniem dachu,
- 5) docieplenie stropu pod poddaszem,
- 6) kompleksowy remont klatki schodowej wraz z remontem instalacji WLZ, montażem instalacji domofonowej.

#### **2. Roboty instalacyjne:**

- 1) modernizacja instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej poprzez wymianę indywidualnych źródeł ogrzewania w lokalach mieszkalnych na kotły gazowe dwufunkcyjne wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji,
- 2) demontaż indywidualnych źródeł ogrzewania, grzejników, instalacji ciepłej wody i nastąpienie instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej,
- 3) wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 4) wymiana instalacji gazowej.

### **Postawienie garaży blaszanych przy Alei Żołnierza**

W 2024 r. wykonano inwestycję polegającą na dostawie i montażu 64 garaży blaszanych, wykonaniu płyty fundamentowej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz wykonaniu zasilania w energię elektryczną. Koszt inwestycji wyniósł 1 000 535,53 zł brutto.

### **Modernizacja 16 wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat**

W 2024 r. zakończono modernizację 16 wolnych lokali komunalnych z III edycji projektu przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat. Wydatki na modernizację lokali wyniosły 2 173 332,57 zł, z czego środki z Funduszu Dopłat w ramach realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego wyniosły 1 815 273,94 zł. Modernizacja lokali obejmowała między innymi modernizację indywidualnych źródeł ogrzewania polegającą na wykonaniu wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilanych piecem gazowym dwufunkcyjnym, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonaniu łazienek i toalet w każdym z lokali. Jednocześnie wykonano kompleksowy remont ścian i sufitów wraz z wymianą okładzin podłogowych i drzwi wewnętrznych lokalowych oraz prace w obrębie instalacji elektrycznej z montażem plafonier w łazienkach.

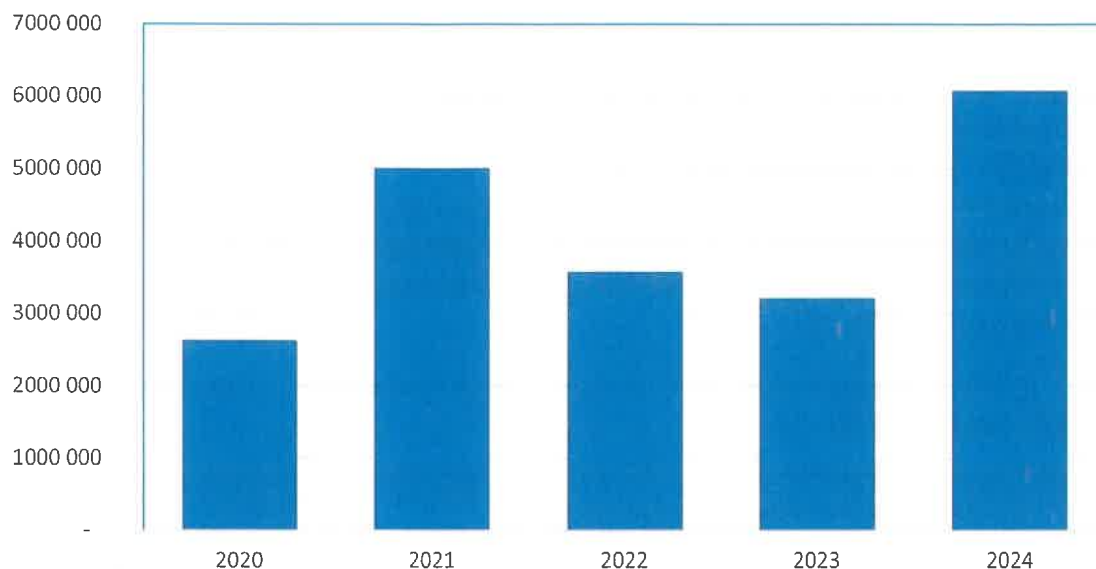
### **Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. Młyńskiej 9A przy wykorzystaniu premii i grantu z MZG – Program TERMO**

W 2024 r. rozpoczęto prace związane z termomodernizacją i remontem budynku komunalnego przy ul. Młyńskiej 9A, planowane koszty modernizacji wynoszą 1 372 393,12 zł. Inwestycja finansowana jest przy wykorzystaniu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego, tj. premii i grantu MZG – Program TERMO w wysokości 1 068 305,76 zł. W 2024 r. wykonano prace modernizacyjne na kwotę 226 561,37 zł.

### **Termomodernizacja wraz z remontem budynku komunalnego położonego przy ul. M. Konopnickiej 27, 27A przy wykorzystaniu premii i grantu z MZG – Program TERMO**

W 2024 r. rozpoczęto prace związane z termomodernizacją i remontem budynku komunalnego przy ul. M. Konopnickiej 27, 27A planowane koszty modernizacji wynoszą 1 665 682,91 zł. Inwestycja finansowana jest przy wykorzystaniu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego, tj. premii i grantu MZG – Program TERMO w wysokości 1 454 210,56 zł. W 2024 r. wykonano prace modernizacyjne na kwotę 753 138,35 zł.

**Wartość nakładów poniesionych na remonty i modernizacje budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Stargard w latach 2020 – 2024**



**Remonty bieżące dotyczące gospodarki gruntami i nieruchomościami**

Remonty bieżące związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami przeprowadzone w 2024 r. zakończyły się kwotą 5 535,00 zł brutto, co stanowiło 100,00 % zakładanego planu.

Tabela 20 Remonty bieżące dotyczące gospodarki gruntami i nieruchomościami w 2024 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2024	Wykonanie 2024
1.	Uszczelnienie pokrycia dachowego na budynku przy ul. Składowej 2A	5 535	5 535,00
	Razem netto	4 500	4 500,00
	Razem brutto	5 535	5 535,00

**2.1.3.3 Działalność remontowa dotycząca budynków wspólnot mieszkaniowych**

W 2024 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 2024 roku wydano kwotę w wysokości 4 922 749,74 zł. Liczba zawartych umów realizowanych przez Dział Inwestycji i Remontów – 170.

Największe wydatki dotyczyły remontów pokrycia dachowego i izolacji budynków 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.

W 2024 roku przeprowadzono remonty z wykorzystaniem kredytów bankowych w 19 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 2 034 522 zł, z czego 1 552 517 zł to kredyt i 482 005 zł – środki własne wspólnot. Remonty finansowane były w następujący sposób:

- 16 remontów zrealizowano w 2024 roku na kwotę 1 405 132 zł, z czego 1 071 517 zł to kredyty i 333 615 zł środki własne wspólnot,
- 3 remonty rozpoczęto w 2024 roku, a zakończą się w roku 2025; ich koszt wyniósł 629 390 zł, z czego 481 000 zł to kredyty i 148 390 zł stanowiły środki własne wspólnot.

W roku 2024 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2025 rok.

Tabela 21 Wykaz przeprowadzonych w 2024 roku termomodernizacji i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
Roboty zrealizowane w 2024 roku						
1	Światopełka 3	wymiana instalacji	25 872	13 872	12 000	PKO BP
2	Wiejska 67	wymiana drzwi, przemurowanie kominów	40 306	10 306	30 000	PKO BP
3	Warszawska 8	remonty pokrycia dachowego	99 777	31 777	68 000	PKO BP
4	Kościuszki 53	naprawa stropu	18 893	875	18 018	PKO BP
5	Plac Majdanek 5	izolacja budynku	126 179	25 179	101 000	PKO BP
6	Bydgoska 24	remonty pokrycia dachowego	40 000	0	40 000	PKO BP
7	Plac Lubelski 2	remonty pokrycia dachowego	175 136	39 136	136 000	PKO BP
8	Oświaty 19	remonty pokrycia dachowego	94 831	38 831	56 000	PKO BP
9	Wojska Polskiego 45	izolacja budynku	73 339	10 339	63 000	PKO BP
10	Piłsudskiego 9	remont elewacji i balkonów	127 999	66 999	61 000	PKO BP
11	Wileńska 3	remonty pokrycia dachowego	160 539	10 539	150 000	PKO BP
12	Dworcowa 10	remonty pokrycia dachowego	131 760	30 760	101 000	PKO BP
13	Kościuszki 33	izolacja budynku	44 531	26 531	18 000	PKO BP
14	Skłodowskiej-Curie 2	przemurowanie kominów	34 500	18 500	16 000	PKO BP
15	Aleja Żołnierza Boczna 7	instalacja c.o. i c.w.	155 602	7 204	148 398	PKO BP
16	Wojska Polskiego 96, 96A	wentylacja grawitacyjna, wymiana drzwi	55 869	2 768	53 101	PKO BP
RAZEM		-	1 405 132	333 615	1 071 517	-
Roboty rozpoczęte w 2024 roku – zakończenie w 2025 roku						
1	Kołątaja 4	izolacja budynku	56 326	20 326	36 000	PKO BP
2	Sienkiewicza 1, 3, 5	remont budynku	295 000	85 000	210 000	PKO BP
3	Wojska Polskiego 78-80-82	remont pokrycia dachowego	278 064	43 064	235 000	PKO BP
RAZEM		-	629 390	148 390	481 000	-
ŁĄCZNIE		-	2 034 522	482 005	1 552 517	-

## 2.2. Działalność inwestycyjna

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

W 2024 roku Spółka zakończyła inwestycję przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C w Stargardzie, w wyniku której powstał budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni użytkowej 1 470,44 m<sup>2</sup> z 33 lokalami mieszkalnymi o wysokim standardzie na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem.

W 2021 roku Gmina Miasto Stargard podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w kwocie 6 791 632,00 zł, które po złożeniu dodatkowego wniosku z 2023 r. zostało uzupełnione o kwotę 1 697 908,04 zł. Dodatkowo Miasto pozyskało środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 1 200 000,00 zł. Pozostałe środki na realizację inwestycji zostały wniesione przez Gminę Miasto Stargard i Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

Wykonawcą robót budowlanych była firma Platinum Park Sp. z o. o. ze Stargardu, która została wyłoniona w postępowaniu przetargowym.

Całkowity koszt inwestycji, bez kosztów gruntu, wyniósł 11 179 780,44 zł brutto.



### 2.2.2. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 19AB

W 2024 roku Spółka rozpoczęła inwestycję przy ul. Śniadeckiego 19AB w Stargardzie, w wyniku której powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, niepodpiwniczony, trzykondygnacyjny z 16 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 792 m<sup>2</sup> o strukturze jedno-, dwu- i trzypokojowej wraz z zagospodarowaniem terenu.

Mieszkania przeznaczone będą 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.

Inwestycja finansowana jest przy wykorzystaniu zewnętrznych środków finansowych, w związku z czym w 2024 r. Gmina-Miasto Stargard podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w kwocie 5 645 495,72 zł, ponadto Miasto pozyskało środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 714 000,00 zł, tj. 10 % całkowitych planowanych kosztów inwestycji.

Dodatkowo już w 2025 r. złożono wniosek do BGK o uzupełnienie dofinansowania z Funduszu Dopłat o kwotę 384 363,97 zł.

Finansowanie uzupełnione zostanie środkami własnymi Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. oraz Gminy Miasta Stargard.

W dniu 05.12.2024 r. podpisano umowę z wykonawcą – Przedsiębiorstwem Budowlanym CALBUD Sp. z o. o. ze Szczecina na wybudowanie budynku przy ul. Śniadeckiego 19AB za kwotę 7 480 701,95 zł. Planowane przekazanie obiektu do użytkowania i rozpoczęcie zasiedlania budynku - I kwartał 2026 r.

Tabela 22 Źródła finansowania

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	7 056 870
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	5 645 496
	<i>Grant KZN</i>	714 000
2	Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat - uzupełnienie	384 363
3	Stargardzkie TBS – środki własne	416 568
	<b>Razem brutto</b>	<b>7 857 801</b>

### 2.2.3. Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2024

W latach 1998 – 2024 Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wybudowało 35 budynków mieszkalnych, 1 budynek oświatowy, 1 budynek edukacyjny SCN i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 53 045 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 889 mieszkań o powierzchni 42 681 m<sup>2</sup>, z czego 138 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspieranego. 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 120 zadaszonych miejsc postojowych o powierzchni 3 042 m<sup>2</sup> w garażach wielostanowiskowych. Poniższa tabela przedstawia inwestycje zrealizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w latach 1998 – 2024.



Tabela 23 Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2024

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.
ul. Kościuszki 72	14	619	0/11	312	-	-	10.2020r. 04.2022r.
ul. Śniadeckiego 13 A, B, C	33	1 470	-	-	-	-	02.2022r. 07.2024r.
<b>Ogółem 1998 - 2024</b>	<b>889</b>	<b>42 681</b>	<b>50/120</b>	<b>3 870</b>	<b>63</b>	<b>6 494</b>	

Tabela 24 Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2020 – 2024 na budownictwo

Lata	2020	2021	2022	2023	2024	Razem
Środki własne*	13 217 902,53	5 824 513,59	231 767,05	4 112 165,99	8 207 312,79	31 593 661,95
Kredyty	578 000,00	500 389,87	904 610,13	0,00	0,00	1 983 000,00
<b>Razem</b>	<b>13 795 902,53</b>	<b>6 324 903,46</b>	<b>1 136 377,18</b>	<b>4 112 165,99</b>	<b>8 207 312,79</b>	<b>33 576 661,95</b>

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

#### 2.2.4. Inwestycje planowane w latach następnych

Wieloletni Plan Inwestycyjny do roku 2028 Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. został oparty o zapisy art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa 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 X/81/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Stargard na lata 2024 – 2035 ze zmianami.

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) Pochodzące z innych źródeł zewnętrznych, np. z PFRON,
- 4) Stargardzkiego TBS,
- 5) pochodzące z partycypacji.

Oprócz już wyżej opisanej inwestycji, a mianowicie zakończonej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C i rozpoczętej inwestycji przy ul. Śniadeckiego 19 AB Spółka zamierza realizować następujące inwestycje:

1) Budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Spokojnej 35A – (B2) i 35B – (B1)

Inwestycja zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 37 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1 563,58 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem. Budynki będą wolnostojące, niepodpiwniczone, czterokondygnacyjne, z czego:

- a) budynek B1 (35B) z 18 mieszkaniami o powierzchni 746,09 m<sup>2</sup>,
- b) budynek B2 (35A) z 19 mieszkaniami o powierzchni 817,49 m<sup>2</sup>,

Na realizację dwóch budynków uzyskano wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 1 540 421 zł, które stanowi 10 % wartości inwestycji.

Dodatkowo złożone zostały wnioski do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na budowę ww. budynków: dla budynku B2 w kwocie 6 123 070,74 zł i dla budynku B1 w kwocie 6 118 172,43 zł. W 2025 r. Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował o kwalifikacji wniosku dotyczącego budynku B2 z możliwością udzielenia finansowego wsparcia, przysługującego po podpisaniu umowy między BGK i Gminą Miastem Stargard. Odnośnie budynku B1, złożony wniosek spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, jednak w związku z osiągnięciem limitu dostępnych środków dla danego przedsięwzięcia, kwalifikacja wniosku oraz zawarcie umowy o udzielenie finansowego wsparcia będzie możliwe po ogłoszeniu przez BGK komunikatu o wolnych środkach Funduszu Dopłat. W przypadku uzyskania finansowego wsparcia z BGK planowane jest przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy budowy ww. budynków i rozpoczęcie prac budowlanych.

2) Budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Żybułtowskiej 4C, 4D, 4E – I etap budowy Osiedla Forsycji

W 2023 r. podpisana została umowa z biurem projektów ANALOG Sp. z o. o. ze Szczecina na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla I etapu inwestycji obejmującej budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. W 2024 r. Zarząd Spółki zatwierdził Projekt koncepcyjny (wielobranżowy), a następnie Projekt budowlany dla przedmiotowej inwestycji.

Po zakończeniu przez Miasto procedury opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu objętego zadaniem, złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

I etap inwestycji zakłada wybudowanie trzech budynków z 77 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 4 440,65 m<sup>2</sup>, z czego:

- budynek 3-kondygnacyjny A1 – 15 lokali 1- i 2-pokojowych,
- budynek 4-kondygnacyjny B1 – 32 lokale 1-, 2- i 3-pokojowe,
- budynek 5-kondygnacyjny C1 – 30 lokali 2- i 3-pokojowych.

Szacunkowe koszty inwestycji w I etapie wynoszą 44 406 500 zł. Zakłada się finansowanie inwestycji przy wykorzystaniu bezzwrotnych zewnętrznych środków finansowych pozyskanych z Funduszu Dopłat BGK (do 80 %). Finansowanie zostanie uzupełnione środkami własnymi Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. oraz Gminy Miasta Stargard.

3) Budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Żybułtowskiej – II etap budowy Osiedla Forsycji

W 2024 r. podpisana została umowa z biurem projektów ANALOG Sp. z o. o. ze Szczecina na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla II etapu inwestycji obejmującej budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

4) Zagospodarowanie działki nr 123 oraz części działki nr 115/6, w obrębie 23 miasta Stargard – Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe

Inwestycja na stworzenie infrastruktury umożliwiającej świadczenie usługi Wspomaganej Społeczności Mieszkaniowej (WSM) w ramach programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność” ma służyć zapewnieniu niezależności osobom z niepełnosprawnościami w zakresie stylu życia i codziennych czynności oraz jednocześnie umożliwiać świadczenie całodobowych usług wspomagających dostosowanych do indywidualnych potrzeb mieszkańców. Koncepcję architektoniczno-budowlaną budowy infrastruktury opracowało Biuro projektów ART PROJEKT Sp. z o. o. ze Stargardu. Według koncepcji powstanie 12 mieszkań o powierzchni użytkowej 310,80 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni użytkowej obiektu 744,10 m<sup>2</sup>. Spółka w 2024 r. złożyła wniosek o przyznanie dofinansowania ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na sfinansowanie ww. inwestycji. Łączna wartość dofinansowania wynosi maksymalnie 625 000 zł na jedno mieszkanie dla jednej osoby wraz z częścią wspólną, w tym 20 % tej kwoty na wyposażenie jednego mieszkania. Zarząd PFRON zatwierdził ww. wniosek i został on zakwalifikowany do II etapu naboru, w związku z czym Spółka zleciła opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej niezbędnej do złożenia wniosku w II etapie naboru. Wykonawcą dokumentacji jest Biuro projektów ART PROJEKT Sp. z o. o. ze Stargardu.

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

W 2024 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 2024 roku były:

- 1) inflacja i stopy procentowe na wysokich poziomach,
- 2) pozyskanie środków finansowych na przyszłe inwestycje w ramach rządowych programów,
- 3) znaczący wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Wymienione zdarzenia miały różne znaczenie dla Spółki ze względu na swój odmienny charakter. Inflacja, która wprawdzie powoli się zmniejsza nadal wywołuje negatywne skutki. Nastąpił wzrost kosztów ponoszonych przez Spółkę w zakresie zakupu towarów i usług niezbędnych do realizacji zadań będących w obszarze działania Spółki. W dalszym ciągu stopy procentowe utrzymują się na wysokim poziomie, co przekładało się z kolei na wysokie koszty obsługi odsetek naliczanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w związku z udzielonymi Spółce kredytami.

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 środków na modernizację budynków i lokali komunalnych jak również na nowe przedsięwzięcia inwestycyjne. Jednakże z uwagi na limity tych środków i ich wyczerpanie rozpoczęcie przez Spółkę realizacji inwestycji jest uzależnione od uruchomienia środków przez BGK.

Wysoki wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2024 r. przełożył się na wyższe koszty usług realizowanych przez firmy na rzecz Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. oraz spowodował wyższe koszty związane ze wzrostem wynagrodzenia pracowników Spółki.

### 2.4.2. Działalność w zakresie ochrony środowiska

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

W 2024 roku w tym zakresie:

- wykonano termomodernizację w 1 budynku komunalnym,
- wykonano modernizację 16 lokali wraz z wymianą źródeł ciepła jak i wymianą okien,
- w ramach Programu Małych Ulepszeń dofinansowano wymianę starych źródeł ciepła na kotły gazowe w 7 lokalach komunalnych dzięki czemu zlikwidowano 10 pieców kaflowych i 2 piece etażowe,
- w ramach wymiany stolarki okiennej wymieniono 77 okien w mieszkaniach.

#### 2.4.3. Działalność w zakresie polityki społecznej

##### 2.4.3.1 Program „Potrzebny Dom”

W 2024 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. kontynuowało realizację 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 wspierane 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 wspieranych 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 wspieranych, tj. 13 mieszkań dla osób bezdomnych oraz 4 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 wspierane zlokalizowane w zasobie Miasta są wynajmowane bezpośrednio osobom uprawnionym. Zasady ich zasiedlania określają przyjęte Regulaminy. Najemcy i podnajemcy o niskich dochodach mogą skorzystać z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego oraz obniżki czynszu. Z obu instrumentów wsparcia mogą korzystać łącznie.

**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 Barrier”** dla osób niepełnosprawnych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo lub intelektualnie ze wsparciem opiekunów – asystentów – (35 mieszkań dla osób niepełnosprawnych intelektualnie, w tym 2 mieszkania dla opiekunów oraz 27 mieszkań dla osób niepełnosprawnych ruchowo),
- 2) **podprogram „Nie Sami”** dla osób starszych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do potrzeb osób starszych, przy jednoczesnym wsparciu w codziennym życiu m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu 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 (14 mieszkań w inkubatorach i 12 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 wspierane, 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 (6 lokali w inkubatorach i 7 mieszkań docelowych w II Etapie),
- 6) **podprogram „Duża Rodzina”** 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 (4 lokale).

#### 2.4.3.2 „Azymut na samodzielność”

W 2024 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”.

#### 2.4.3.3 Program „Złota Rączka”

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

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

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

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

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

W 2024 roku w ramach programu „Złotej Rączki” wykonano 70 usług na rzecz seniorów i przeznaczono na ten cel środki uzyskane z budżetu Miasta w wysokości 7 000 zł.

#### 2.4.3.4 Program mieszkaniowy Stargard Vita!

W 2024 r. po oddaniu budynku mieszkalnego przy ul. Śniadeckiego 13 wdrożono na zasadach pilotażu Program Stargard Vita!, którego celem jest przyciągnięcie nowych mieszkańców do Stargardu poprzez sformułowanie specjalnej oferty dla nowych mieszkańców lub osób, które miasto chce „zatrzymać” - z dopuszczeniem opłacenia partycypacji przez przedsiębiorców lub miasto.

Program opiera się na Modelu 2 ujętym w wypracowanej koncepcji, realizacji niniejszego Programu, tj. jego realizacja opiera się o zasób mieszkaniowy, który tworzony jest przy udziale finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Oznacza to ścisłą współpracę pomiędzy Spółką a Miastem, której podstawą jest podpisane 18.12.2024 r. porozumienie dotyczące realizacji programu Stargard Vita! W ramach pilotażu Programu strony ww. Porozumienia postanowiły przeznaczyć do Programu 3 mieszkania w budynku Śniadeckiego 13 w Stargardzie. Do programu zostali zaproszeni pracodawcy, z którymi zorganizowano spotkanie z Gminą Miasto Stargard i Stargardzkim TBS Sp. z o. o. W wyniku przeprowadzonego spotkania w marcu 2025 r. zawarto porozumienie pomiędzy Spółką, Miastem i Pracodawcą na wynajem 3 mieszkań w budynku przy ul. Śniadeckiego 13.

#### 2.4.3.5 Remonty na potrzeby organizacji pozarządowych

Spółka prowadziła remonty na potrzeby organizacji pozarządowych realizujących zadania na rzecz lokalnej społeczności. W ramach wsparcia podmiotów III sektora wykonano w szczególności:

- 1) remont pomieszczeń, w których Stowarzyszenie Misja Dobra Nowina prowadzi punkt wydawania żywności,
- 2) remont lokalu użytkowego na potrzeby Stowarzyszenia Edukacja-Zdrowie-Aktywność, które służy pomocą w kwestiach prozdrowotnych wszystkim dorosłym mieszkańcom i w swojej siedzibie prowadzi Punk Wczesnego Wykrywania Chorób Metabolicznych,
- 3) wsparcie przy remoncie lokalu użytkowego na potrzeby Lokalnego Klubu Rodzin, na utworzenie którego Gmina Miasto Stargard pozyskała środki z FEPZ.

### 3. Sytuacja finansowa Spółki w 2024 roku

#### 3.1. Struktura przychodów i kosztów

Tabela 25 Przychody w 2024 roku

Rodzaj przychodów	w zł
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>32 807 260,96</b>
w tym:	
przychody z tytułu usług na rzecz Miasta wg umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem Miasta	18 051 150,30
przychody z tytułu usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych i nie mieszkaniowych	2 605 849,78
przychody z tytułu zarządzania mieniem TBS	12 146 860,88
przychody z tytułu sprzedaży pozostałej	3 400,00
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>402 999,04</b>
w tym:	
zwrot kosztów sądowych, egzekucyjnych	275 597,50
przychody z tytułu aktualizacji	24 389,26
przychody ze sprzedaży środków trwałych w budowie, środków trwałych	0,00
otrzymane kary i odszkodowania	7 735,77
przychody z tytułu rozliczeń lokali	52 782,73
pozostałe przychody / przychody z partycypacji, zaokrąglenia i inne	42 493,78
<b>Pozostałe przychody finansowe</b>	<b>804 541,00</b>
w tym:	
odsetki	804 541,00
<b>Razem przychody</b>	<b>34 014 801,00</b>

Tabela 26 Koszty w 2024 roku

Rodzaj kosztu	w zł
Koszty sprzedawanych produktów, towarów, materiałów i usług	30 295 380,72
w tym:	
koszt sprzedanej działalności podstawowej z tytułu umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem komunalnym	17 943 456,84
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi	2 602 310,13
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzanie mieniem TBS	9 746 522,82
koszt sprzedaży usług pozostałych	3 090,93
koszt sprzedaży produktów	0,00
wartość sprzedanych towarów	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	853 386,89
w tym:	
koszty sądowe, egzekucyjne	403 939,62
darowizny	46 000,00
koszty z tytułu waloryzacji kaucji	75 319,83
koszty z tytułu waloryzacji partycypacji	128 058,24
koszty z tytułu aktualizacji należności	22 869,61
koszty z tytułu rozliczeń lokali	7 498,57
pozostałe koszty /odszkodowania, rezerwa na przyszłe remonty, itp./	168 566,16
koszty umorzenia należności czynszowych	1 134,86
Pozostałe koszty finansowe	1 524 590,19
w tym:	
odsetki zapłacone od kredytów BGK, GBS	1 524 590,19
pozostałe odsetki	0,00
Razem koszty	32 673 357,80

### 3.2. Rachunek zysków i strat

Tabela 27 Rachunek zysków i strat sporządzony za 2023 i 2024 rok

Lp.	Nazwa	31.12.2023 r.	31.12.2024 r.
1.	A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 053 243,81	32 807 260,96
2.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	30 053 243,81	32 807 260,96
4.	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
5.	B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 877 546,36	19 354 803,10
6.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
7.	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	17 877 546,36	19 354 803,10
8.	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
9.	C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	12 175 697,45	13 452 457,86
10.	D. Koszty sprzedaży	6 303 004,90	7 306 449,77
11.	E. Koszty ogólnego zarządu	3 284 890,43	3 634 127,85
12.	F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	2 587 802,12	2 511 880,24
13.	G. Pozostałe przychody operacyjne	708 592,50	402 999,04
14.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	82 150,24	0,00
15.	II. Dotacje	33 733,05	33 733,05
16.	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 874,00	0,00
17.	IV. Inne przychody operacyjne	590 835,21	369 265,99
18.	H. Pozostałe koszty operacyjne	1 178 400,64	853 386,89
19.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
20.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
21.	III. Inne koszty operacyjne	1 178 400,64	853 386,89
22.	I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	2 117 993,98	2 061 492,39
23.	J. Przychody finansowe	730 693,75	804 541,00
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:	730 693,75	804 541,00
30.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
31.	III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
32.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
33.	IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
34.	V. Inne	0,00	0,00
35.	K. Koszty finansowe	1 313 568,98	1 524 590,19
36.	I. Odsetki, w tym:	1 313 568,98	1 524 590,19
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)	1 535 118,75	1 341 443,20
43.	M. Podatek dochodowy	328 150,64	232 892,12
44.	N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
45.	O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	1 206 968,11	1 108 551,08



### 3.3. Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku

Majątek Spółki na dzień 31.12.2024 roku wynosił 138 744 371,77 zł i składał się z:

- 1) Gruntów – 6 969 038,91 zł,
- 2) Budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 128 869 764,88 zł,
- 3) Urządzeń technicznych i maszyn – 18 592,14 zł,
- 4) Środków transportu – 162 153,95 zł,
- 5) Innych środków trwałych – 21 868,81 zł,
- 6) Środków trwałych w budowie – 2 702 953,08 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 28 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
12000546/182/2001	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	-	-	95 421 504,50

### 3.4. Wynik finansowy

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2024 roku osiągnęło zysk netto w wysokości 1 108 551,08 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. Perspektywa ta jest ściśle związana z przeprowadzonym konkursem studialno – realizacyjnym na opracowanie dokumentacji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania na cele mieszkalne działek zlokalizowanych przy ul. Żybułtowskiej. Ponadto Spółka zamierza rozszerzać działania związane z realizacją Programu StargardVita! a także podejmować starania w kierunku wdrożenia programu realizacji mieszkań do wynajmu z opcją dojścia do własności.

Spółka poprzez działania podejmowane w ramach projektu dotyczącego wspomaganych społeczności mieszkaniowych chciałaby także rozszerzać swoją działalność wpisaną w konwencję Programu „Potrzebny Dom”, obejmującą tworzenie warunków mieszkaniowych dla beneficjentów ze specjalnymi potrzebami mieszkaniowymi. Ponadto kontynuowane będą działania dotyczące modernizacji zasobu komunalnego przy wykorzystaniu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat BGK, tak aby sukcesywnie podnosić standard zamieszkania w lokalach komunalnych. Działania związane z budową nowych budynków jak i z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego wymagają koncentracji na pozyskiwaniu środków finansowych z różnorodnych źródeł zarówno krajowych jak i unijnych.

Założone przez Spółkę kierunki rozwoju będą z pewnością determinowane przez obecną sytuację społeczno – gospodarczą, na którą istotny wpływ ma kształtowanie się inflacji, wysokość stóp procentowych oraz wojna na terytorium Ukrainy. Wpływ na działalność Spółki będą miały także kierunki rozwoju krajowej polityki mieszkaniowej i wynikające z tego wysokości środków przeznaczanych z budżetu państwa na inwestycje mieszkaniowe.

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. będzie starało się kontynuować swoją działalność na poziomie nie niższym niż w 2024.

**Podpis jest prawidłowy**

 Dokument podpisany przez  
Natalia Czajkowska-Rzeszut  
Data: 2025.05.15 10:32:35 CEST

**Podpis jest prawidłowy**

 Dokument podpisany przez Jan  
Sawicki  
Data: 2025.05.15 10:33:53 CEST

**Podpis jest prawidłowy**

 Dokument podpisany przez  
Agata Katarzyna Kmieć-Łuciuk  
Data: 2025.05.15 10:31:40 CEST