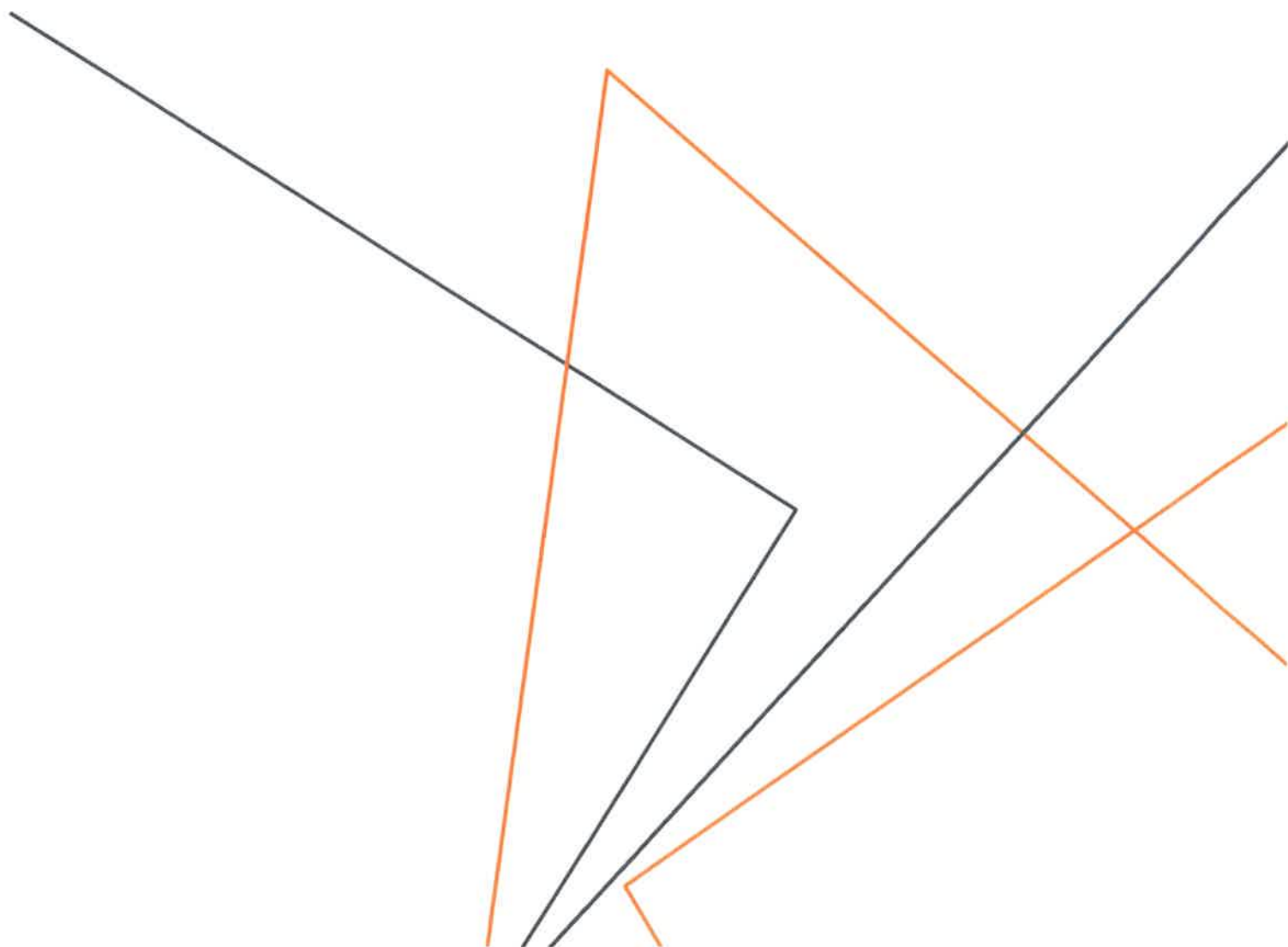


Załącznik nr 8. Sprawozdanie  
z działalności Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.  
za 2022 rok

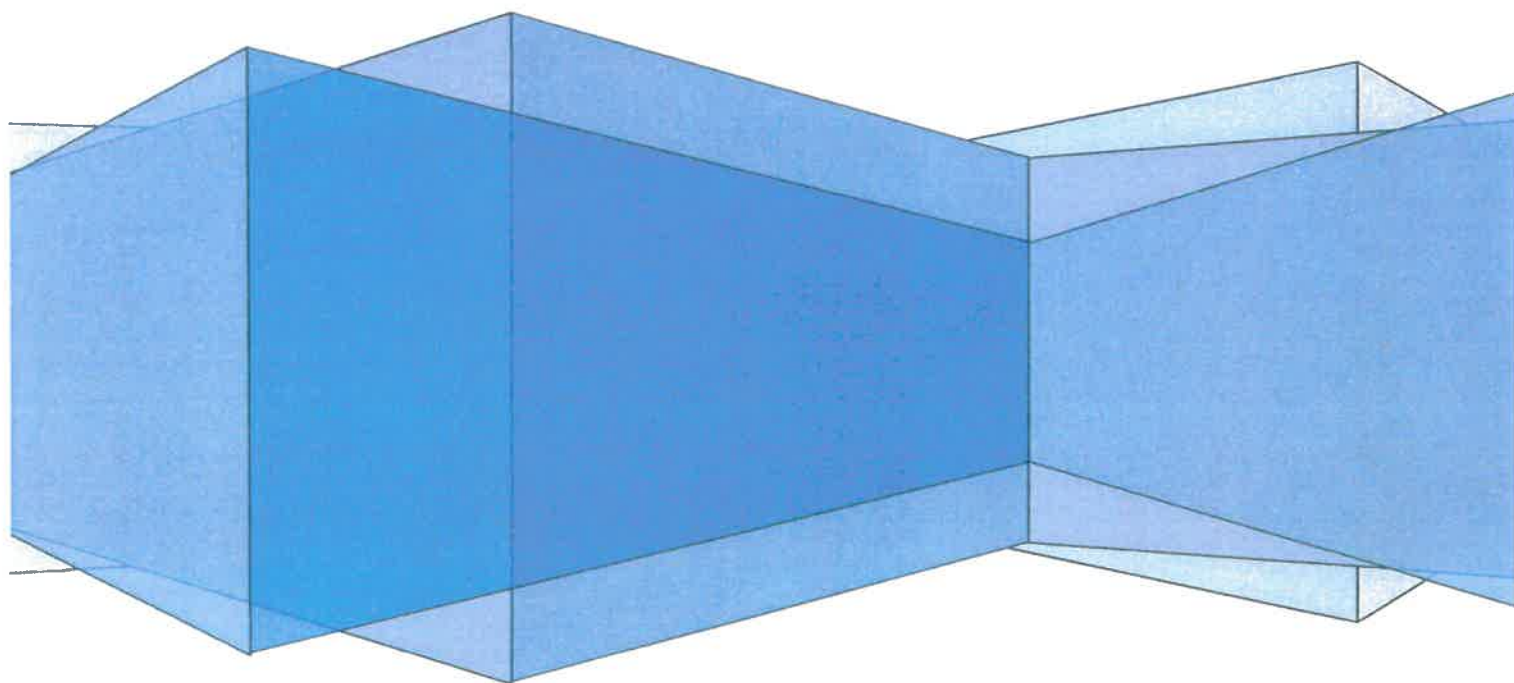
Stargard, maj 2023





**STARGARDZKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA  
SPOŁECZNEGO Sp. z o. o.**

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA 2022 R.**



**Stargard, 30 marca 2023 roku**

---



## 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 .....	4
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 2022 ROKU .....</b>	<b>8</b>
2.1 Działalność bieżąca .....	8
2.1.1 Działalność podstawowa .....	8
2.1.2 Działalność dodatkowa.....	24
2.1.3 Działalność remontowa .....	25
2.2 Działalność inwestycyjna .....	31
2.2.1 Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. T. Kościuszki 72 .....	31
2.2.2 Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C .....	32
2.2.3 Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2022 .....	33
2.2.4 Inwestycje planowane w latach następnych .....	35
2.3 Nabycie i sprzedaż nieruchomości/majątku/udziałów/akcji .....	38
2.4 Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółki.....	38
2.4.1 Działalność podstawowa .....	38
2.4.2 Działalność w zakresie ochrony środowiska .....	38
2.4.3 Działalność w zakresie polityki społecznej .....	39
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI W 2022 ROKU.....</b>	<b>42</b>
3.1 Struktura przychodów i kosztów .....	42
3.2 Rachunek zysków i strat.....	44
3.3 Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku .....	45
3.4 Wynik finansowy.....	46
<b>4. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI W KONTEKŚCIE KIERUNKÓW ROZWOJU MIASTA.....</b>	<b>49</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 2022 r. nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.:

- 1) o kwotę 1 200 000 zł zgodnie z uchwałą nr 2/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 września 2022 r.,
- 2) o kwotę 414 000 zł zgodnie z uchwałą nr 4/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 grudnia 2022 r.

Na koniec roku 2022 kapitał zakładowy zgodnie z ww. uchwałami wynosił 61 164 000,00 zł. Składał się z 61 164 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy i został w całości wniesiony przez Gminę - Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (46 955 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (14 208 300 zł).

W dniu 27.01.2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 1/2023 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o wartość 714 000,00 zł. Wpis o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki został dokonany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 06.02.2023 r.

Jedynym wspólnikiem Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. jest Gmina-Miasto Stargard, które posiada 100 % udziałów w Spółce.

### 1.3 Organy Spółki

Organami Spółki są:

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

### 1.4 Organizacja Spółki

Rada Nadzorcza Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. uchwałą Nr IX/19/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r. zatwierdziła zmiany Regulaminu Organizacyjnego Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. przyjętego uchwałą Nr IX/32/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r., zmiany weszły w życie z dniem 23 grudnia 2022 r.

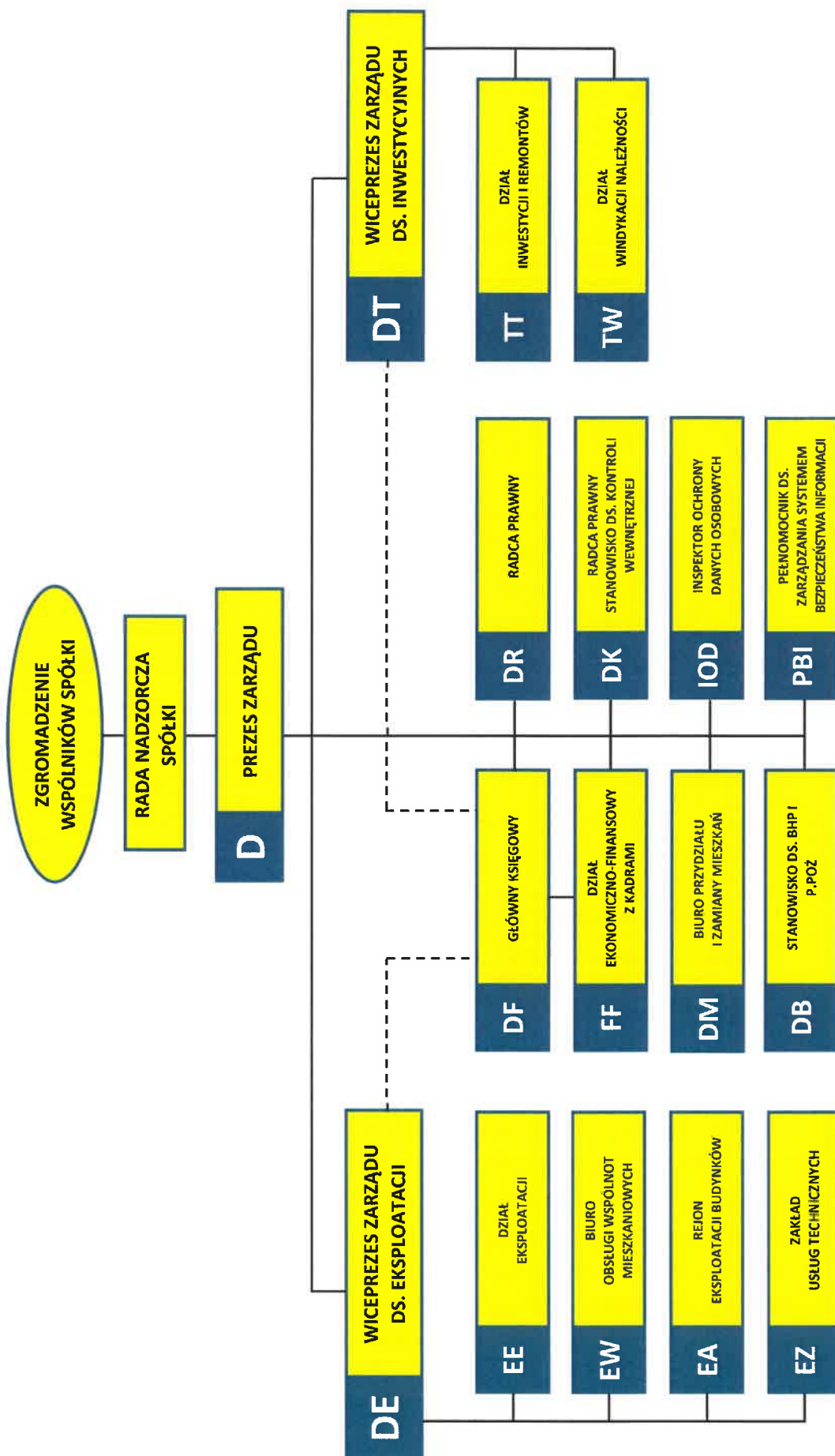
W strukturze organizacyjnej w 2022 roku Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. rozróżnia się:

- 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 2022 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 83 osób na 81 etatach.

**Tabela 1**  
**Średnie zatrudnienie w Spółce w latach 2018 – 2022**

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
<b>1. Ogólna liczba pracowników</b>	<b>95</b>	<b>91</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>83</b>
<b>2. Liczba etatów</b>	<b>91</b>	<b>88</b>	<b>83,5</b>	<b>82</b>	<b>81</b>
<b>3. Poziom wykształcenia</b>					
a) wyższe	52	57	59	61	64
b) średnie	35	25	19	16	11
c) zawodowe	7	8	7	7	8
d) podstawowe	1	1	1	1	0
<b>4. Wiek</b>					
a) do 30 lat	4	6	5	2	2
b) 31 – 40 lat	20	22	20	23	22
c) 41 – 50 lat	21	22	24	26	30
d) powyżej 50 lat	50	41	37	34	29
<b>5. Staż pracy</b>					
a) do 10 lat	21	18	16	18	16
b) 11 – 20 lat	16	23	26	27	26
c) 21 – 30 lat	14	18	16	14	18
d) powyżej 30 lat	44	32	28	26	23
<b>6. Liczba zawartych umów</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>7. Liczba rozwiązanych umów</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>13</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 77,11 % ogółu zatrudnionych.

Spółka współpracuje ze stargardzką oświatą, w 2022 r. kilkutygodniowe staże zawodowe w Spółce odbyło 12 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych nr 2 ze Stargardu.

W celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania budynkami Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zatrudnia 6 osób z licencją zarządcy nieruchomości, a także 9 osób posiadających uprawnienia budowlane i należących do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (powyższe jest niezbędne przy wykonywaniu niektórych czynności przy budowie, zarządzaniu i obsłudze budynków).

#### **1.6 Zasoby rzeczowe niezbędne do realizacji zadań**

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

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

## 2. Działalność Spółki w 2022 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 2022 roku w ramach podstawowej działalności realizowało działania związane z budową budynków i ich eksploatacją na zasadach najmu.

#### A. Budowa budynków

W ramach budowy budynków zakończono budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Kościuszki 72, rozstrzygnięty został przetarg na wyłonienie wykonawcy prac budowlanych budynku przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C, opracowana została dokumentacja projektowo-kosztorysowa wraz z pozwoleniem na budowę budynku przy ul. Śniadeckiego 19. Trwają dalsze prace związane z inwestycją na działce nr geod. 23 obr. 15 przy ul. Spokojnej, jak również ogłoszony został konkurs studialno-realizacyjny na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania na cele mieszkalne działek o nr ewidencyjnym 3/2, 10/2 i 11/2 w obr. 15 miasta Stargard przy ul. Żybułtowskiej. Szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w ust. 2.2.

#### B. Eksploatacja budynków na zasadach najmu

W 2022 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 33 budynków mieszkalnych spośród 34 wybudowanych przez Spółkę do końca 2022 roku (1 budynek przy ul. Limanowskiego 1 z 19 lokalami mieszkalnymi i 5 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1 103 m<sup>2</sup> został w całości sprzedany w związku z czym nie stanowi już zasobu Spółki i jest przedstawiany w zarządzanym zasobie wspólnot mieszkaniowych), 1 budynku użytkowego przy ul. Wojska Polskiego 47a, 1 budynku oświatowego przy ul. ks. J. Twardowskiego 2, 1 budynku Stargardzkiego Centrum Nauki przy ul. B. Chrobrego 21 oraz z 2 budynków mieszkalno-użytkowych znajdujących się przy ul. B. Chrobrego 12, 14 otrzymanych od Gminy Miasta w aporcie oraz 1 garażu wielostanowiskowego będącego częścią budynków przy ul. Piłsudskiego 101, 102, 103 i Wojska Polskiego 2, 4, 6, 8.

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

Rodzaj		Ilość budynków	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże/miejsca postojowe
Budynki mieszkalne	Ilość	35	842	59	50/45
	powierzchnia	46 347	40 677	3 718	1 952
Budynki użytkowe	Ilość	3	0	5	0
	powierzchnia	2 978	0	2 978	0
Garaż wielostanowiskowy – Kwartal „C”	Ilość	1	0	0	0/75
	powierzchnia	1 907	0	0	1 907
Razem	Ilość	39	842	64	50/120
	powierzchnia	51 232	40 677	6 696	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 2022 roku osiągnęła przychody w wysokości 9 664 863,89 zł i poniosła koszty związane z kosztami eksploatacji, świadczeń, kosztów administrowania i remontów lokali oraz budynków w wysokości 7 459 369,95 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 2022 r. w zasobie własnym Spółki**

Wyszczególnienie	Zadłużenie na początek okresu	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Zaległość główna	177 418	-	8 574 790	8 579 861	179 063
Zaległości zasądzone i sporne	441 040	-			462 014
RAZEM	618 458	-			641 077*

Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2022 r. wynosiły 188 413 zł i 31.12.2022 r. 216 103 zł

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2022 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 618 458 zł i uległa zwiększeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 22 619 zł (3,66 %) i na 31 grudnia 2022 r. wynosiła 641 077 zł. Jest to zaległość, w której ujęta jest kwota zaległości zasądzonych i spornych.

\*W łącznej kwocie zadłużenia – wg stanu na 31.12.2022 r., ujęto wierzytelności Spółki w wysokości 17 468 zł, które zostaną pokryte z partycypacji, a dotyczą poniższych przypadków:



- 1) najemca lokalu zmarł w lutym 2022 r., natomiast opłaty za użytkowanie mieszkania były naliczane w kolejnych miesiącach, aż do grudnia 2022 r., generując zadłużenie w wysokości 8 992 zł,
- 2) najemcy wypowiedzieli umowę najmu z dniem 31.12.2022 r., zadłużenie 8 476 zł pomniejszy kwotę partycypacji przy rozliczeniu lokalu.

W związku z powyższym rzeczywista kwota zadłużenia w zasobie Spółki na dzień 31.12.2022 r., uwzględniająca pomniejszenie kwoty 641 077 zł o wysokość zadłużenia, które zostanie rozliczone z wniesionych partycypacji, wyniesie 623 609 zł (wzrost w stosunku do 01.01.2022 r. o kwotę 5 151 zł, tj. 0,83%).

**Tabela 4**  
**Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2019-2022**  
**(z zaległościami zasądzonymi i spornymi)**

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia	
					w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
2019	612 385	7 008 125	7 108 057	512 453	-99 931	-16,3
2020	512 453	7 488 681	7 484 361	516 773	+4 320	+0,8
2019*	716 444	7 008 125	7 108 057	654 646	-61 798	-8,6*
2020*	654 646	7 488 681	7 484 361	677 875	+23 229	+3,5*
2021*	677 875	7 899 018	7 974 404	618 458	-59 417	-8,77*
2022*	618 458	8 574 790	8 579 861	641 077	+22 619 +5 151**	+3,66* +0,8**

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

\*\* dane uwzględniające dwa szczególne przypadki najemców opisane powyżej

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

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

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

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

#### 2.1.1.2.1 Umowa o zarządzanie

**Tabela 5**

**Koszty wynikające z realizacji umowy o zarządzanie (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022	Wykonanie 2022
I.	II.	III.	IV.
<b>A.</b>	<b>Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy</b>	<b>10 019 200</b>	<b>9 973 060,93</b>
<b>1.</b>	<b>Koszty eksploatacji</b>	<b>1 310 000</b>	<b>1 242 419,74</b>
<b>2.</b>	<b>Koszty administrowania</b>	<b>2 903 200</b>	<b>2 967 144,67</b>
<b>3.</b>	<b>Koszty świadczeń</b>	<b>3 880 000</b>	<b>3 842 960,32</b>
<b>4.</b>	<b>Remonty bieżące</b>	<b>600 000</b>	<b>598 288,08</b>
<b>5.</b>	<b>Zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną z udziałem Miasta</b>	<b>1 326 000</b>	<b>1 322 248,12</b>
	<b>Razem koszty gospodarow. mieszk. zasobem Gminy</b>	<b>10 019 200</b>	<b>9 973 060,93</b>
	<b>Kwota zaliczki otrzymana</b>	<b>-</b>	<b>10 019 200,00</b>
	<b>Nadwyżka/niedobór środków</b>	<b>-</b>	<b>46 139,07</b>
<b>B.</b>	<b>Gospodarka gruntami i nieruchomościami:</b>	<b>1 949 200</b>	<b>2 004 716,46</b>
	w tym: podatek VAT	363 462	374 865,68
<b>1.</b>	<b>Obsługa komun. budyn. użytkowych i gruntów:</b>	<b>1 344 200</b>	<b>1 384 125,75</b>
	w tym: podatek VAT	250 332	258 820,26
<b>1)</b>	<b>Koszty ekspl. komun. budynków użytkowych</b>	<b>959 400</b>	<b>974 682,77</b>
	w tym: podatek VAT	179 400	182 257,75
<b>2)</b>	<b>Koszty zarządzania</b>	<b>196 800</b>	<b>209 273,87</b>
	w tym: podatek VAT	36 800	39 132,51
<b>3)</b>	<b>Koszty świadczeń</b>	<b>188 000</b>	<b>200 169,11</b>
	w tym: podatek VAT	34 132	37 430,00
<b>2.</b>	<b>Remonty bieżące</b>	<b>0</b>	<b>15 590,71</b>
	w tym: podatek VAT	0	2 915,34
<b>3.</b>	<b>Koszty gospodarowania mieniem komunalnym</b>	<b>605 000</b>	<b>605 000,00</b>
	w tym: podatek VAT	113 130	113 130,08
	<b>Razem koszty obsł. komun. bud. użytkowych i gruntów</b>	<b>1 949 200</b>	<b>2 004 716,46</b>
	w tym: podatek VAT	363 462	374 865,68
	<b>Kwota zaliczki otrzymana</b>	<b>-</b>	<b>1 899 327,18</b>
	<b>Nadwyżka/niedobór środków</b>	<b>-</b>	<b>-105 389,28</b>

<b>C.</b>	<b>Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych</b>	<b>1 358 000</b>	<b>1 355 709,27</b>
	Kwota zaliczki otrzymana	-	1 355 056,84
	Nadwyżka/niedobór środków	-	-623,43
<b>D.</b>	<b>Obsługa targowiska - Reja</b>	<b>297 000</b>	<b>300 998,75</b>
	w tym: podatek VAT	55 537	56 284,32
	Kwota zaliczki otrzymana	-	297 000,00
	Nadwyżka/niedobór środków	-	-3 998,75
<b>E.</b>	<b>Wydatki na modernizację budynków i lokali, w tym:</b>	<b>1 000 000</b>	<b>999 383,55</b>
	wykonanie dokum. na modern. energetyczną budynków	100 000	100 000,00
<b>F.</b>	<b>Remonty lokali z Funduszu Dopłat - 80 %</b>	<b>1 587 885</b>	<b>31 242,00*</b>
<b>G.</b>	<b>Modernizacja instalacji ogrzewania lokali</b>	<b>300 000</b>	<b>261 447,27</b>
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty zarządzania</b>	<b>60 000</b>	<b>44 262,60</b>
<b>1.</b>	<b>Koszty sądowe</b>	<b>50 000</b>	<b>44 262,60</b>
<b>2.</b>	<b>Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych</b>	<b>10 000</b>	<b>0,00</b>
	Razem pozostałe koszty zarządzania	60 000	44 262,60
	Kwota zaliczki otrzymana		59 999,88
	Nadwyżka/niedobór środków		15 737,28
<b>I.</b>	<b>Razem (A+B+C+D)</b>	<b>16 571 285</b>	<b>14 970 820,84</b>
	w tym: podatek VAT	418 999	431 150,00
	Kwota zaliczki otrzymana	-	14 922 656,72
	Nadwyżka/niedobór środków	-	-48 164,11

\* w wykonaniu nie uwzględnia się kosztów poniesionych na modernizację wolnych lokali komunalnych, które zostały zapłacone bezpośrednio przez budżet Miasta w wysokości 1 705 992,97 zł, z czego kwota w wysokości 126 125 zł to środki niewygasające z 2021 r.

#### Zasoby komunalne zarządzane przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. w 2022 r.

W 2022 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2022 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi - 120 budynkami o powierzchni 34 418 m<sup>2</sup>, w których znajdowały się 677 mieszkań o powierzchni 33 316 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 103 m<sup>2</sup>,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi - 5 budynków, w których znajdowały się lokale użytkowe o powierzchni 3 117 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 081 m<sup>2</sup>,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta - 323 budynki, w których Miasto posiadało 766 lokali mieszkalnych o powierzchni 39 211 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 147 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 7 504 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych o powierzchni 25 m<sup>2</sup> oraz garaży o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, które znajdowały się w 78 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Łącznie zasób Miasta stanowiło 1 590 lokali mieszkalnych o powierzchni 80 031 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 605 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 2022 roku na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy poniesiono wydatki w wysokości 9 973 060,93 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.

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

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

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

Remonty bieżące - Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2022 roku zamknęły się kwotą 598 288,08 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 2022 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły 1 322 248,12 zł, co stanowiło 99,72 % zakładanego planu.

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

W 2022 roku na koszty dotyczące Gospodarki gruntami i nieruchomościami poniesiono wydatki w wysokości 2 004 716,46 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 2022 roku poniesiono koszty z tego tytułu w wysokości 1 384 125,75 zł, co stanowi 102,97 % zakładanego planu.

Remonty bieżące - Remonty bieżące budynków użytkowych nie były planowane w 2022 r., jednakże wystąpiła konieczność przeprowadzenia prac remontowych: wykonane zostały uziomy w budynku przy ul. Składowej 2A, naprawiono chodnik przy ul. Łabędzia 10 oraz uzupełniono okładziny schodów na Rynku Staromiejskim. Koszty poniesione na ww. prace remontowe wyniosły 15 590,71 zł brutto.

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

Do kosztów gospodarowania mieniem komunalnym zalicza się koszty związane ze sprzedażą, dzierżawą i eksploatacją ww. nieruchomości. Koszty z tego tytułu wyniosły w 2022 r. 605 000 zł.

W 2022 roku sprzedano 21 lokali mieszkalnych, w tym 16 ich najemcom, a pozostałe 5 w przetargach, z czego 10 lokali 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 1 149 990,80 zł brutto.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)	Liczba (sztuk)
1.	2.	3.	4.
1.	Sprzedaż mieszkań za gotówkę: a) najemcom lokali b) w przetargu	661 483,15 268 189,15 393 294,00	15 10 5
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	126 440,28	6
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	57 930,18	-
4.	Koszty wyceny i geodezji	13 030,00	-
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	268 282,20	-
6.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	22 771,04	-
7.	Odsetki za zwłokę	53,95	-
8.	<b>Razem</b>	<b>1 149 990,80</b>	<b>21</b>

**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.	Bydgoska 22/2	74,08	135 400,00
2.	Kolejowa 18/1	49,54	90 436,00
3.	Wojska Polskiego 35B/2	28,56	73 528,00
4.	Wojska Polskiego 35/2	28,28	93 930,00
5.	Bydgoska 48/7*	82,85	0,00
6.	<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>393 294,00</b>

\* umowa przedwstępna na lokal była w 2020 r., w 2022 roku została podpisana umowa sprzedaży

Ze sprzedaży niemieszkańczych nieruchomości komunalnych w 2022 roku Gmina Miasto Stargard uzyskała przychody w wysokości **70 704 351,36** zł brutto, szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 8**  
**Przychody ze sprzedanych nieruchomości komunalnych**

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość (udział)	Pow. gruntu (ha i m <sup>2</sup> )	Wartość brutto (zł)
<b>I.</b>	<b>Grunty ogółem, w tym:</b>	<b>113</b>	<b>49,7057 ha</b>	<b>70 097 813,60</b>
<b>1.</b>	<b>Zbycie gruntów na własność</b>	<b>84</b>	<b>49,6846 ha</b>	<b>70 088 163,60</b>
a)	działki na powiększenie	5	0,1269 ha	95 035,10
b)	działka pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną	30	2,7009 ha	5 500 718,50
c)	działki - droga dojazdowa do działek pod budownictwo jednorodzinne	6	0,2701 ha	185 730,00
d)	działka pod zabudowę produkcyjną - składową	15	46,1333 ha	64 126 002,00
e)	działki zabud. bud. gospodarczymi	3	0,0061 ha	9 178,00
f)	działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udział	5 (93/1000 195/1000 70/1000 55/1000 54/1000)	0,0080 ha 0,0268 ha 0,0030 ha 0,0057 ha 0,0056 ha	0,00
g)	działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym (Słonowice i ul. Graniczna)	3	0,3039 ha	171 500,00
h)	działki pod lokalami mieszkal. w drodze bezprzetarg.	17	0,0943 ha	0,00
<b>2.</b>	<b>Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste</b>	<b>29</b>	<b>0,0211 ha</b>	<b>0,00</b>
a)	udziały w działkach pod lokalami mieszkalnymi zbytymi w drodze bezprzetargowej	27	0,0162 ha	0,00
b)	udziały w działkach pod lok. mieszkalnym zbyte w drodze przetargu	2 49/1000 114/1000	0,0041 ha 0,0008 ha	0,00
<b>3.</b>	<b>Sprzedaż prawa własności na rzecz użyt. wieczystego</b>	<b>1</b>	<b>0,0273 ha</b>	<b>9 650,00</b>
<b>II.</b>	<b>Budynki gospodarcze wolnostojące</b>	<b>3</b>	<b>22,40 m<sup>2</sup></b>	<b>5 300,00</b>
<b>III.</b>	<b>Wpływy za nieruch. kupione na raty w poprzednich latach</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121 505,05</b>
<b>IV.</b>	<b>Odsetki od sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 808,87</b>
<b>V.</b>	<b>Pozostałe przychody - wadła</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>355 733,84</b>
<b>VI.</b>	<b>Zamiana działek przy ul. Reymonta i na os. Pyrzyckim:</b> 1) ul. Reymonta, dz. 418/1, 418/2, 419/1, 419/2 umowa zamiany na dz. 421/2, obr. 2, 2) os. Pyrzyckie, dz. 48/6 i 50/14 umowa zamiany na dz. 47/5, 47/6, 47/8, 47/14, 47/16, obr. 19	-	0,6424 ha 0,4958 ha 0,1466 ha	<b>117 190,00</b>
	<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70 704 351,36</b>

W 2022 roku z tytułu dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia uzyskano kwotę 2 555 139,06 zł brutto.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)
1.	Tereny pod dział. handlowo-usługową oraz na cele inne (np. pod schody, parkingi, osłony śmietnikowe)	881 289,98
2.	Tereny pod uprawy rolne	486 559,61
3.	Tereny pod uprawę warzyw	49 263,22
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	173 520,05
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	632,18
6.	Tereny pod garaże	537 331,05
7.	Najem garaży	119 279,30
8.	Lokale użytkowe komunalne	141 976,07
9.	Lokale użytkowe użyczone	161 516,25
10.	Odsetki od dzierżawy	3 771,35
11.	<b>Razem</b>	<b>2 555 139,06</b>

Poza planowanymi dochodami w 2022 roku Spółka przekazała do Miasta także środki w wysokości 1 348 369,52 zł, na które składają się:

- 1) pozostałe dochody w wysokości 41 815,52 zł – zwroty od lokatorów za zamontowane urządzenia podczas modernizacji budynków komunalnych oraz odszkodowanie płacone zgodnie z wyrokiem sądu,
- 2) przepadek wadium w wysokości 1 271 000,00 zł – dotyczy odstąpienia od zakupu działki nr 96/137 na terenie Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Kluczewie,
- 3) krótkoterminowy najem w wysokości 35 554,00 zł – dochody dotyczą zakwaterowania uchodźców w budynku przy ul. Bogusława IV i Tańskiego 10 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 2022 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 1 355 709,27 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 2022 roku wyniosły 300 998,75 zł co stanowi 101,35 % zakładanego planu. Największe koszty ponoszone na obsługę targowiska dotyczą: sprzątania terenów, wywozu nieczystości, amortyzacji oraz podatku od nieruchomości.

**E. Modernizacja budynków i lokali komunalnych**

W 2022 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 999 383,55 zł.

Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

**F. Modernizacja wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat**

W 2022 roku zakończono modernizację wolnych lokali z I etapu oraz rozpoczęto modernizację kolejnych wolnych lokali komunalnych w ramach II etapu. Modernizacja wolnych lokali odbywa się przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat BGK do wysokości 80 % ponoszonych kosztów. Wydatki na modernizowane lokale wyniosły 1 705 992,97 zł, z czego koszty projektu w wysokości 31 242,00 zł zostały opłacone przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. i wystawiona została refaktura do Gminy Miasta Stargard, pozostałe prace modernizacyjne zostały opłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.

Szczegółowe informacje o remontach majątkowych zawarto w ust. 2.1.3.

**G. Modernizacja instalacji ogrzewania lokali**

W ramach modernizacji instalacji ogrzewania lokali w 2022 r. wykonane zostały prace modernizacyjne wewnętrznej instalacji centralnej zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją i centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych nr 2, 6, 6A, 8A, 9 (w klatce nr 1), 1, 1A, 3A, 4, 4A (w klatce nr 1A) 1, 4 (w klatce nr 1B) w budynku przy ul. Bema 1, 1A, 1B w Stargardzie. Koszty związane z modernizacją instalacji ogrzewania lokali wyniosły 261 447,27 zł, co stanowi 87,15 % zaplanowanych kosztów.

Szczegółowe informacje o modernizacji energetycznej zawarto w ust. 2.1.3.

## H. 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 2022 roku poniesione koszty były niższe od uzyskanych przychodów i wyniosły 44 262,60 zł, co stanowi 88,53 % zakładanego planu, środki te są do rozliczenia w ramach umowy o zarządzanie.

Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych – w 2022 roku Gmina Miasto nie poniosła kosztów z tego tytułu.

### 2.1.1.2.2 Umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta

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

- 1) sporządzanie i weryfikacja każdego roku listy osób uprawnionych do przydziału mieszkań komunalnych,
- 2) zawieranie umów najmu z tytułu realizacji niżej wymienionych list, wykazów i rejestrów:
  - wykaz osób zamieszkujących w budynkach i lokalach do uwolnienia, uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta Stargard w 2022 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2022 roku,
  - lista osób uprawnionych do najmu socjalnego lokali pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2022 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 2022,
- 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 2022 roku Spółka otrzymała od Miasta 545 000,00 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 2022 roku z tytułu podnajmu najemcom 385 lokali uzyskało 2 480 999,17 zł przychodu, jednocześnie wnosząc

czynsz do Spółki w wysokości 2 701 865,97 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 2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022 (w zł)	Wykonanie za 2022 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	545 000,00	545 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	2 705 000,00	2 701 865,97
3.	<b>Ogółem koszty</b>	<b>3 250 000,00</b>	<b>3 246 865,97</b>
4.	Kwota otrzymanej zaliczki	-	3 246 865,89
	<b>Niedobór środków</b>	-	<b>0,08</b>

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 01.01.2022 roku wynosiła 334 osoby (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 1) 71 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z listy,
- 2) 83 rodziny oczekujące na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z listy,
- 3) 90 rodzin oczekujących na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 4) 10 rodzin oczekujących na lokale zamienne (budynki do uwolnienia),
- 5) 38 rodzin oczekujących na zamianę mieszkania „z urzędu”,
- 6) 42 rodziny ujęte w rejestrze zamian między stronami.

W 2022 r. wolnych było 138 lokali komunalnych z tego pozyskano 62 lokale w wyniku uwolnień w 2022 r., a 76 lokali pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczone do sprzedaży) z 2021 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2022 r. do zasiedlenia było 16 (5 lokali do zasiedlenia pozostało z 2021 roku i 11 (w tym 3 inkubatory I etap) pozyskano do zasiedlenia w 2022 roku).



Wolne lokale w liczbie 60 rozdysponowano w następujący sposób:

**Wolne lokale w 2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Komunalne	Spółka
1	Wolne lokale z 2021 r.	76	5
2	Uwolnione w 2022 r.	62	11
<b>A</b>	<b>Razem</b>	<b>138</b>	<b>16</b>
<b>Rozdysponowane wolnych lokali w 2022 r.</b>			
1	Rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy	20	7
2	Rodzinom oczekującym na lokale w ramach najmu socjalnego	3	0
3	Rodzinom oczekującym na lokale zamienne (budynki do uwolnienia)	2	0
4	Rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu”	7	4
5	Rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy wnioskującym o lokal do samodzielnego remontu	1	0
6	W ramach programu „Na Start” – I etap	0	3
7	W ramach programu „Na Start” – II etap	0	1
8	W ramach programu „Od Nowa”	1	0
9	W ramach programu „Duża Rodzina	2	0
10	Scalono z lokalem zasiedlonym przez najemców	2	0
11	Rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne w budynkach do uwolnienia	2	0
12	Zbyte w drodze przetargu	5	0
<b>B</b>	<b>Razem</b>	<b>45</b>	<b>15</b>
<b>Wolne lokale w 2023 r. (A - B)</b>			
		<b>93</b>	<b>1</b>

16 lokali mieszkalnych zbyte w drodze bezprzetargowej.

**2.1.1.2.3 Wydatki Miasta - ogółem**

**Tabela 11**  
**Zestawienie wydatków Miasta**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022 rok (zł)	Wykonanie 2022 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Umowa o zarządzanie	16 571 285	14 970 820,83*	90,34
2.	Umowa na administrowanie i wynajem lokali od Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.	3 250 000	3 246 865,97	99,90
3.	<b>Wydatki ogółem</b>	<b>19 821 285</b>	<b>18 217 686,80</b>	<b>91,91</b>

\* wykonanie nie obejmuje wydatków na modernizację wolnych lokali komunalnych przy wykorzystaniu środków z Funduszu Dopłat z BGK w wysokości 1 548 625,97 zł, które zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta. Po uwzględnieniu tych kosztów wykonanie wynosiłoby 19 766 312,77 zł i stanowiłoby 99,72 % zakładanego planu.

#### 2.1.1.2.4 Dochody Miasta - ogółem

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

**Tabela 12**  
**Zestawienie dochodów Miasta**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan brutto 2022 rok (zł)	Wykonanie brutto 2022 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	12 999 000	13 283 990,24	102,19
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	73 521 900	71 854 342,16	97,73
3.	Dzierżawa	2 697 200	2 555 139,06	94,73
4.	Pozostałe wpływy	-	1 348 369,52	-
5.	<b>Dochody</b>	<b>89 218 100</b>	<b>89 041 840,98</b>	<b>99,80</b>

#### 2.1.1.2.5 Windykacja należności Miasta

Dział Windykacji Należności w 2022 r. mając na uwadze zahamowanie przyrostu zadłużenia krótkoterminowego wykonywał działania w postaci: wysyłki upomnień (313 upomnień na kwotę 335 098 zł), wezwań do zapłaty (332 wezwania na kwotę 2 061 681 zł), rozmów z dłużnikami, wypowiedzania umów najmu oraz przede wszystkim zawierania porozumień w spłacie zaległości z rozłożeniem długu na raty.

Największy wpływ na ograniczenie przyrostu zadłużenia ma wprowadzona Uchwała Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. (ze zmianami), dająca możliwość udzielania ulg w spłacie zaległości decyzjami Zarządu Spółki. Z tej możliwości w 2022 r. skorzystało 104 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.

W stosunku do osób, które mają problemy w ponoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali komunalnych Spółka prowadzi działania windykacyjne zmierzające do odzyskania należności oraz do uwolnienia zajmowanych przez dłużników lokali. Jednocześnie Spółka

osobom, które wyrażą chęć uregulowania zadłużenia udziela ulg w ich spłacie, co jednocześnie przeciwdziała eksmisji tych osób i daje możliwość przywrócenia tytułów najmu po spłacie zadłużenia.

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2022 r. ciężąca na lokalach mieszkalnych należących do zasobu Gminy – Miasta Stargard wynosiła 11 961 348 zł i zwiększyła się w ciągu roku o kwotę 205 083 zł (1,71 %) i na 31 grudnia 2022 r. wynosiła 12 166 431 zł.

**Tabela 13**  
**Windykacja należności w 2022 r. w zasobie Gminy – Miasta Stargard**

Typy umowy		Zadłużenie na początek okresu 01.01.2022	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2022
1.		2.	3.	4.	5.	6.
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 625 192	5 086	13 089 116	12 895 322	2 577 803
	Zaległości zasądzone i sporne	9 336 156	52 738			9 588 628
	<b>Razem</b>	<b>11 961 348</b>	<b>57 824</b>			<b>12 166 431</b>

Nadpłaty na rachunkach bieżących użytkowników lokali na 01.01.2022 r. wynosiły 577 568 zł i 31.12.2022 r. 646 681 zł

Z ogólnej kwoty zaległości ciężącej na lokalach komunalnych na 31 grudnia 2022 r. 12 166 431 zł, kwota 2 577 803 zł to zaległość główna - spadek o 47 389 zł (-1,81 %), a kwota 9 588 628 zł to wierzytelności zasądzone i sporne - wzrost o 252 472 zł (2,7 %).

**Tabela 14**  
**Zestawienie zaległości w zasobie Gminy – Miasta Stargard w latach 2019-2022**  
**(z zaległościami zasądzonymi i spornymi)**

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Skala wzrostu zadłużenia	
					w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
<b>2019</b>	11 662 614	10 843 094	10 934 855	11 570 854	-91 760	-0,8
<b>2020</b>	11 570 854	11 288 531	11 249 491	11 493 211	-77 643	-0,7
<b>2019*</b>	11 958 367	10 843 094	10 934 855	11 953 526	-4 841	-0,04*
<b>2020*</b>	11 953 526	11 288 531	11 249 491	12 016 999	+63 473	+0,53*
<b>2021*</b>	12 016 999	11 983 464	11 916 450	11 961 348	-55 651	-0,46*
<b>2022*</b>	11 961 348	13 031 292	12 895 322	12 166 431	+205 083	+1,71*

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

## 2.1.2 Działalność dodatkowa

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

Przychody z działalności Zakładu Usług Technicznych i refakturowania wyniosły 665 374,72 zł a koszty 599 573,21 zł, zysk wyniósł 65 801,51 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 2022 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zarządzało:

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

Spółka w 2022 roku sprawowała zarząd nad 323 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 180 077 m<sup>2</sup>. Znajdowało się w nich 3 422 lokali mieszkalnych o powierzchni 174 618 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 889 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 561 m<sup>2</sup>. Własność stanowiły 2 656 lokale mieszkalne o powierzchni 135 407 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 4 537 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 411 m<sup>2</sup>.

W 2022 roku Spółka zarządzała także 148 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 879 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 49 529 m<sup>2</sup>, lokalami użytkowymi o powierzchni 4 786 m<sup>2</sup> i garażami o powierzchni 121 m<sup>2</sup>.

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy wobec 471 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zasób należący do właścicieli stanowiło 3 535 lokali mieszkalnych o powierzchni 184 936 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 9 323 m<sup>2</sup> oraz garaże o powierzchni 532 m<sup>2</sup>.

W 2022 roku Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zrealizowało 24 remonty we wspólnotach mieszkaniowych, które polegały głównie na dociepleniu ścian budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do ogrzania mieszkań oraz pokryć dachowych, izolacji poziomej i pionowej oraz remont klatek. Prace remontowe finansowane były ze środków własnych wspólnoty, kredytu inwestorskiego zaciągniętego w banku oraz pożyczki SARL. W całym 2022 roku wykonano remonty na kwotę 3 593 336 zł, z czego 2 429 406 zł stanowiły kredyty a 720 000 zł stanowiły pożyczki SARL. Opis remontów wspólnot mieszkaniowych znajduje się w ust. 2.1.3.

Spółka z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w 2022 roku uzyskała 2 176 031,48 zł przychodów i poniosła koszty w wysokości 2 174 660,62 zł, zysk z tego tytułu wyniósł 1 370,86 zł.

W 2022 r. Spółka nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.



## 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 2022 roku w wyniku działalności remontowej poniosło koszty w wysokości 329 167,30 zł, z czego remonty wykonane w systemie zleconym wyniosły 233 144,10 zł, a remonty wykonane w systemie gospodarczym wyniosły 96 023,20 zł.

**Tabela 15**  
**Remonty budynków i lokali Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. w 2022 rok (w zł)**

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2022	Wykonanie 2022
I.	<b>System zlecony</b>	-	<b>233 144,10</b>
1.	Renowacja elementów drewnianych elewacji ściany tylnej w budynku przy ul. Śniadeckiego 11	60 000	54 172,80
2.	Modernizacja placu zabaw – Tańskiego 12-14	70 000	77 703,47
3.	Roboty awaryjne	132 900	101 267,83
II.	<b>System gospodarczy</b> (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)		<b>96 023,20</b>
III.	<b>Ogółem</b>	<b>262 900</b>	<b>329 167,30</b>

### 2.1.3.2 Działalność remontowa dotycząca zasobu komunalnego

#### Remonty bieżące w mieszkaniowym zasobie Gminy

Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2022 roku zamknęły się kwotą 598 288,08 zł. Główna część robót remontowych (69,12 %) wykonana została systemem zleconym. Wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i obowiązującymi w Spółce procedurami. Pozostałą część remontów wykonała ekipa remontowa Spółki.

**Tabela 16**

**Remonty bieżące w mieszkaniowym zasobie Gminy w 2022 rok (w zł)**

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2022	Wykonanie 2022	w tym: w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta
I.	<b>System zlecony</b>	<b>400 000</b>	<b>413 554,33</b>	<b>113 025,02</b>
1.	Roboty zduńskie	70 000	109 143,28	39 391,28
2.	Program małych ulepszeń	70 000	51 070,00	37 043,21
3.	Remont schodów na klatce schodowej	30 000	10 173,60	0,00
4.	Roboty awaryjne	230 000	243 167,45	36 590,53
II.	<b>System gospodarczy (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)</b>	<b>200 000</b>	<b>184 733,75</b>	<b>5 185,37</b>
III.	<b>Ogółem</b>	<b>600 000</b>	<b>598 288,08</b>	<b>118 207,39</b>

**Remonty bieżące dotyczące gospodarki gruntami i nieruchomościami**

Remonty bieżące związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami nie były planowane na 2022 r., jednakże ze względu na konieczność wykonania prac remontowych wykonano prace na kwotę 12 675,37 zł netto – 15 590,71 zł brutto.

**Tabela 17**

**Remonty bieżące dotyczące gospodarki gruntami i nieruchomościami w 2022 rok (w zł)**

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2022	Wykonanie 2022	w tym: w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta
1.	Wykonanie uziomów w budynku przy ul. Składowej 2A	0	5 675,37	0,00
2.	Naprawa chodnika przy ul. Łabędziej 10	0	2 000,00	2 000,00
3.	Uzupełnienie okładzin schodów na Rynku Staromiejskim	0	5 000,00	0,00
	<b>Razem netto</b>	<b>0</b>	<b>12 675,37</b>	<b>2 000,00</b>
	<b>Razem brutto</b>		<b>15 590,71</b>	

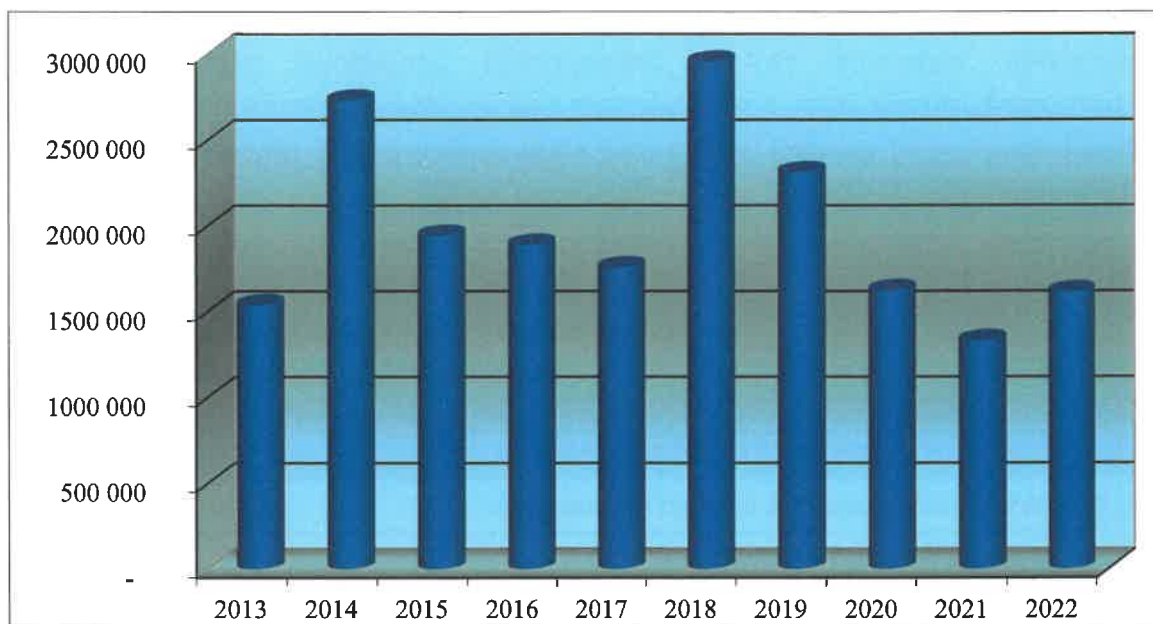
### Modernizacja budynków i lokali komunalnych

W 2022 roku wykonano modernizację budynków i lokali komunalnych na kwotę 999 383,55 zł brutto co stanowi 99,94 % zakładanego planu. W ramach wykonanych modernizacji wykonana została dokumentacja projektowa łącznie z audytem na termomodernizację wraz z wydzieleniem i przebudową łazienek i wymianą instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej dla budynków przy ul. Młyńskiej 9a i 10 oraz przy ul. M. Konopnickiej 27-27a.

**Tabela 18**  
**Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych**  
**modernizacji budynków i lokali komunalnych**

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2022	Wykonanie 2022
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach komunalnych	130 000	144 884,37
2.	Modernizacja lokali mieszkalnych	190 000	99 744,73
3.	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 19	85 000	115 578,38
4.	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. Wojska Polskiego 100	75 000	64 257,73
5.	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. Wojska Polskiego 106	100 000	88 441,37
6.	Wymiana pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów w budynku przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 22	80 000	82 994,16
7.	Wymiana instalacji gazowej na spawaną w piwnicach	130 000	0,00
8.	Doprowadzenie instalacji gazowej do lokali w budynku przy ul. Jagiellońskiej 2c, 2d, 2e	110 000	0,00
9.	Modernizacja korytarzy w lokalach komunalnych przy ul. H. S. Czarnieckiego 19/6a, 19/6, 19/7a, 19/7	0	22 709,37
10.	Modernizacja korytarzy w lokalach komunalnych przy ul. Wojska Polskiego 108A/5 i 108A/5A	0	8 555,35
11.	Wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego w budynku przy ul. Światopełka 8	0	27 610,95
12.	Wymiana pokrycia dachowego w budynku przy ul. Wojska Polskiego 98	0	84 981,40
13.	Wymiana pokrycia dachowego w budynku przy ul. Jagiellońskiej 2B	0	102 133,21
14.	Wykonanie WC w lokalu przy ul. Kilińskiego 17/7	0	23 535,07
15.	Modernizacja pomieszczeń w budynku przy ul. Okulickiego 6	0	29 947,46
16.	Dokumentacja projektowa	100 000	104 010,00
	<b>Razem</b>	<b>1 000 000</b>	<b>999 383,55</b>

### Wartość remontów bieżących i majątkowych budynków i lokali komunalnych w latach 2013 – 2022



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

W 2022 r. Gmina Miasto Stargard na modernizację wolnych lokali komunalnych wydała 1 705 992,97 zł, z czego środki w wysokości 125 126,00 stanowiły środki niewygasające z 2021 r., które zostały ujęte w budżecie miasta na 2022 r. uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Nr XXXIV/361/2021 z dnia 21.12.2021 r. Modernizacja wolnych lokali obejmowała swoim zakresem lokale zatwierdzone w I etapie (15 lokali), który rozpoczęty został w 2021 r. oraz lokale zatwierdzone do II etapu (13 lokali), który rozpoczął się w 2022 r. 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 wewnątrz lokalowych oraz prace w obrębie instalacji elektrycznej z montażem plafonier w łazienkach. Dzięki podpisanej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowie nr BSK/21/21/0002108 z dnia 09 sierpnia 2021 r. pozyskano środki z Funduszu Dopłat w wysokości 1 057 885,00 zł, które umożliwiły dofinansowanie I etapu modernizacji lokali. W dniu 09 sierpnia 2022 r. podpisana została z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowa nr BSK/22/22/0002650 na realizację II etapu modernizacji lokali komunalnych, w ramach której pozyskano środki w wysokości 1 272 364,62 zł.



### **Modernizacja instalacji ogrzewania lokali**

W ramach modernizacji instalacji ogrzewania lokali w 2022 r. wykonane zostały prace modernizacyjne wewnętrznej instalacji centralnej zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją i centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych nr 2, 6, 6A, 8A, 9 (w klatce nr 1), 1, 1A, 3A, 4, 4A (w klatce nr 1A) 1, 4 (w klatce nr 1B) w budynku przy ul. Bema 1, 1A, 1B w Stargardzie. Koszty związane z ww. modernizacją wyniosły 261 447,27 zł.

#### **2.1.3.3 Działalność remontowa dotycząca budynków wspólnot mieszkaniowych**

W 2022 roku we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. przeprowadzono prace remontowe, które wymagały zaciągnięcia kredytów inwestorskich w banku, pożyczek SARL, jak również drobne prace remontowe, które były w całości pokryte z własnych środków wspólnot mieszkaniowych. Ogółem na prace remontowe w 2022 roku wydano kwotę w wysokości 6 064 649,28 zł.

Największe wydatki dotyczyły termomodernizacji budynków, remontów pokrycia dachowego, klatek schodowych oraz innych prac remontowych wymienionych w poniższej tabeli, na których realizację wspólnoty mieszkaniowe oprócz środków własnych zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego musiały zaciągnąć kredyty inwestorskie w bankach oraz pożyczki SARL. 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. Natomiast pożyczki SARL przeznaczone są na pokrycie kosztów inwestycyjnych związanych z realizacją przedsięwzięć w zakresie rewitalizacji, modernizacji, adaptacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich zespołów. Pożyczki SARL udzielane są wg przepisów prawa cywilnego, regulaminu udzielania pożyczek miejskich oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Pożyczki są udzielane na nieruchomości znajdujące się w obszarze starego miasta i śródmieścia. Okres spłaty pożyczek może wynosić do 15 lat.

Przeprowadzone termomodernizacje i remonty z wykorzystaniem kredytów bankowych oraz pożyczek SARL w 2022 roku wykonano w 24 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 3 593 336 zł, które finansowane były w sposób następujący:

Remonty przy wykorzystaniu kredytów - 2 429 406 zł (w tym 3 kredyty remontowe na kwotę 839 638 zł z premią remontową w wysokości 126 204 zł) oraz 150 010 zł – środki własne wspólnot. Wykonane remonty w 19 wspólnotach mieszkaniowych:

- 8 remontów rozpoczęto w 2021 roku, a zakończono 2022 roku; ich koszt wyniósł 1 107 301 zł z czego 917 859 zł to kredyty (w tym 1 kredyt remontowy na kwotę 195 458 zł z premią remontową w wysokości 28 892 zł) i 189 442 zł stanowiły środki własne wspólnot,
- 11 remontów zrealizowano w 2022 roku na kwotę 1 661 557 zł, z czego 1 511 547 zł to kredyty (w tym 2 kredyty remontowe na kwotę 644 180 zł z premią remontową w wysokości 97 312 zł) i 150 010 zł środki własne wspólnot.

Remonty przy wykorzystaniu pożyczki SARL - 5 remontów na kwotę 824 478 zł, z czego pożyczki stanowiły 720 000 zł natomiast środki własne 104 478 zł.

W roku 2022 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2023 rok.

**Tabela 19**

**Wykaz przeprowadzonych w 2022 roku termomodernizacji i remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
<b>Roboty rozpoczęte w 2021 roku – zakończenie w 2022 roku</b>						
1	Wileńska 9	remont dachu	156 644	16 644	140 000	PKO BP
2	Przedwiośnie 99-105	remont loggi	120 960	14 960	106 000	PKO BP
3	Aleja Gryfa 10	izolacja	38 388	9 388	29 000	PKO BP
4	Kochanowskiego 6	remont dachu	109 866	22 866	87 000	GBS
5	Limanowskiego 22*	termomodernizacja budynku	195 458	0	195 458	GBS
6	Wojska Polskiego 68-68a	docieplenie i remont	302 487	101 487	201 000	ING
7	Plac Słoneczny 1	remont klatek	95 000	20 000	75 000	BNP
8	Krakowska 21	remont dachu	88 498	4 097	84 401	BNP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>1 107 301</b>	<b>189 442</b>	<b>917 859</b>	-
<b>Roboty zrealizowane w 2022 roku</b>						
1	Wileńska 9	remont dachu	145 707	23 707	122 000	PKO BP
2	Bydgoska 29	izolacja	75 326	10 326	65 000	PKO BP
3	Kochanowskiego 7	izolacja	64 473	22 473	42 000	PKO BP
4	Kołatąja 11	remont dachu	103 014	7 014	96 000	PKO BP
5	Letnia 3	remont budynku	29 993	4 993	25 000	PKO BP
6	Piłsudskiego 94	remont dachu	54 268	9 268	45 000	PKO BP
7	Kochanowskiego 6	przemuirowanie kominów	20 199	8 199	12 000	GBS
8	Zwycięzców 2	remont dachu	390 387	30 387	360 000	ING
9	Dworcowa 11-11A	wymiana drzwi, WLZ, remont klatki, izolacja, domofon	350 000	33 643	316 357	BNP
10	Łabędzia 10*	termomodernizacja budynku	327 823	0	327 823	BNP
11	Warszawska 35*	termomodernizacja budynku	100 367	0	100 367	BNP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>1 661 557</b>	<b>150 010</b>	<b>1 511 547</b>	-
<b>Pożyczka SARL - roboty zrealizowane w 2022 roku</b>						
7	Struga 13	wymiana dźwigu osobowego	172 800	27 800	145 000	SARL
8	Wojska Polskiego 71	remont dachu	177 963	17 963	160 000	SARL
9	Dworcowa 13	remont dachu	80 059	25 059	55 000	SARL
10	Czarneckiego 12	wymiana instalacji c.o. i c.w.u.	172 109	12 109	160 000	SARL
11	Wojska Polskiego 84	wymiana instalacji c.o. i c.w.u.	221 547	21 547	200 000	SARL
	<b>RAZEM</b>	-	<b>824 478</b>	<b>104 478</b>	<b>720 000</b>	-
	<b>ŁĄCZNIE</b>	-	<b>3 593 336</b>	<b>443 930</b>	<b>3 149 406</b>	-

\*kredyty remontowe z premią remontową

## 2.2 Działalność inwestycyjna

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

W kwietniu 2022 roku Spółka zakończyła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 w Stargardzie, w którym znajduje się 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 618,52 m<sup>2</sup> oraz garaż podziemny z 11 stanowiskami o powierzchni 311,6 m<sup>2</sup>.

W 2019 roku Spółka podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie Finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w kwocie 1 405 000,00 zł. Dodatkowo Miasto pozyskało środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 500 950,00 zł oraz finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat BGK - 1 303 564,77 zł. Pozostałe środki na realizację inwestycji pochodziły z wpłat partycypacji, udziału wniesionego przez Gminę Miasto Stargard i środków własnych Spółki. Najemcy zostali objęci dopłatami do czynszu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Wykonawcą robót budowlanych była firma HD Construction Sp. z o. o. ze Szczecina, która została wyłoniona w postępowaniu przetargowym.

Całkowity koszt inwestycji wyniósł 5 040 593,91 zł brutto.

**Tabela 20**  
**Źródła finansowania**

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	2 888 000
	<i>Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat</i>	<i>1 303 565</i>
	<i>Grant KZN</i>	<i>500 950</i>
2	BGK – Finansowanie zwrotne	1 405 000
3	Partycypacja najemców	746 445
4	Stargardzkie TBS	1 149
	<b>Razem brutto</b>	<b>5 040 594</b>



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

W 2022 roku Spółka kontynuowała prace związane z realizacją inwestycji przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C w Stargardzie, w wyniku której powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni 1 460 m<sup>2</sup> z 33 lokalami mieszkalnymi o wysokim standardzie z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem.

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

W sierpniu 2021 r. Gmina-Miasto Stargard podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w kwocie 6 791 632,00 zł. Dodatkowo w I kwartale 2022 r. Miasto pozyskało środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 1 200 000,00 zł, tj. 10 % całkowitych planowanych kosztów inwestycji.

W 2022 roku przeprowadzono kilka przetargów na wyłonienie wykonawcy budowy budynku, dopiero 4 przetarg ogłoszony w grudniu 2022 roku przyniósł rozstrzygnięcie. Wykonawca wyłoniony w wyniku przeprowadzonego postępowania, firma Platinum Park Sp. z o. o. z siedzibą w Stargardzie, wybuduje budynek przy ul. Śniadeckiego 13A, 13B, 13C za kwotę 10 399 999,98 zł.



**Tabela 21**  
**Źródła finansowania**

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF - Gmina Miasto Stargard w tym:	11 575 523
	Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopląt	6 791 632
	Grant KZN	1 200 000
2	Stargardzkie TBS – środki własne	424 477
	<b>Razem brutto</b>	<b>12 000 000</b>

### 2.2.3 Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2022

W latach 1998 – 2022 Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wybudowało 34 budynki mieszkalne, 1 budynek oświatowy, 1 budynek edukacyjny SCN i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 51 575 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 856 mieszkań o powierzchni 41 211 m<sup>2</sup>, z czego 110 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspomaganego. 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 – 2022.

**Tabela 22**  
**Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2022**

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	-	-	09.2020r. 04.2022r.
<b>Ogółem 1998 - 2022</b>	<b>856</b>	<b>41 211</b>	<b>50/120</b>	<b>3 870</b>	<b>63</b>	<b>6 494</b>	

**Tabela 23**

**Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2013 – 2022 na budownictwo**

Lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
Środki własne* (w tys. zł)	3 402	2 181	4 083	2 332	4 513	1 505	4 679	13 218	5 825	232	41 970
Kredyt KFM i komercyjny (w tys. zł)	786	0,000	0,000	0,000	0,000	7 730	604	578	500	905	11 103
Razem (w tys. zł)	4 188	2 181	4 083	2 332	4 513	9 235	5 283	13 796	6 325	1 137	53 073

\* 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 2025 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 XLVII/470/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasta Stargard na lata 2023 – 2035.

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

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

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

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

W 2022 r. Spółka prowadziła działania dotyczące opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej wraz z pozwoleniem na budowę na działce nr geod. 23 obr. 15 przy ul. Spokojnej w Stargardzie dwóch budynków mieszkalnych, w tym jednego przeznaczonego do zasiedlenia wg planowanego, nowego programu mieszkaniowego - „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. Z uwagi na skomplikowaną sytuację formalno – prawną procedury w tym zakresie będą kontynuowane w 2023 r. Dodatkowo pozyskane zostały środki z Rządowego Funduszy Rozwoju Mieszkalnictwa na realizację jednego z ww. budynków w wysokości 714 000 zł.

### 2) Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe działek o nr ewidencyjnych 3/2, 10/2 i 11/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ul. Żybułtowskiej - Osiedle Forsycji

W 2022 r. Spółka ogłosiła konkurs studialno – realizacyjny na opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania na cele mieszkalne działek o nr ewidencyjnym 3/2, 10/2 i 11/2 w obrębie 15 miasta Stargard przy ul. Żybułtowskiej. Rozstrzygnięcie konkursu zaplanowano na kwiecień 2023 r.

#### Harmonogram Konkursu

1.	Przekazanie do publikacji ogłoszenia o konkursie w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej	08.12.2022 r.
2.	Termin składania poprzez Platformę Zakupową wniosków o wyjaśnienie treści Regulaminu konkursu dotyczących w szczególności wniosków o dopuszczenie do udziału w konkursie.	do dnia 30.12.2022 r.
3.	Termin ostateczny składania poprzez Platformę Zakupową wniosków o dopuszczenie do udziału w Konkursie oraz podmiotowych środków dowodowych, oświadczeń i dokumentów na potwierdzenie spełnienia wymagań określonych przez Organizatora.	do dnia 30.01.2023 r. do godziny 15:00
4.	Termin poinformowania Uczestników konkursu poprzez Platformę Zakupową o dopuszczeniu do udziału w Konkursie oraz zaproszenie do składania Prac konkursowych lub powiadomienie o niedopuszczeniu do udziału w Konkursie.	do dnia 07.02.2023 r.
5.	Termin składania poprzez Platformę Zakupową wniosków o wyjaśnienie treści Regulaminu konkursu dotyczących Prac konkursowych.	do dnia 21.02.2023 r.
6.	Termin ostateczny składania Prac konkursowych.	do dnia 11.04.2023
7.	Ogłoszenie wyników Konkursu na Stronie internetowej konkursu oraz zawiadomienie Uczestników konkursu poprzez Platformę Zakupową o wynikach rozstrzygnięcia konkursu.	w dniu 26.04.2023
8.	Wystawa pokonkursowa	O dacie wystawy Uczestnicy zostaną poinformowani odrębnie
9.	Dyskusja pokonkursowa	O dacie dyskusji Uczestnicy zostaną poinformowani odrębnie



### 3) Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Śniadeckiego 19A, 19B

Inwestycja zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego, niepodpiwniczonego, trzykondygnacyjnego z 16 lokalami mieszkalnymi o powierzchni około 792 m<sup>2</sup> o strukturze jedno-, dwu- i trzypokojowej wraz z zagospodarowaniem terenu.

W 2022 r. biuro projektów DOMINO Grupa architektoniczna Wojciech Dunaj ze Szczecina opracowało dokumentację projektowo-kosztorysową obejmującą realizację ww. budowy. W marcu 2023 r. złożono wniosek o dofinansowanie realizacji inwestycji z Funduszu Dopłat BGK – wysokość dofinansowania to kwota do 80% kwalifikowanych kosztów całkowitych inwestycji. Finansowanie uzupełnione zostanie środkami własnymi Stargardzkiego TBS oraz Gminy Miasta Stargard. Szacowane koszty robót budowlanych – 6 772 482 zł.

**Tabela 24**  
**Źródła finansowania**

Finansowanie		
Lp.	Wyszczególnienie	zł
1	WPF – Gmina Miasto Stargard w tym:	6 426 000
	Finansowe Wsparcie z Funduszu Dopłat	5 684 490
2	Stargardzkie TBS – środki własne/kredyt	714 000
	<b>Razem brutto</b>	<b>7 140 000</b>

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

W 2022 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. złożyła wniosek o przyznanie dofinansowania ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na stworzenie infrastruktury umożliwiającej świadczenie usługi Wspomaganej Społeczności Mieszkaniowej (WSM) w ramach programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!”. WSM mają 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.

Biuro Projektów Art-Projekt Sp. z o. o. ze Stargardu opracowało Koncepcję architektoniczno-budowlaną budowy obiektu opiekuńczo-mieszkalnego dla osób z niepełnosprawnościami.

Zgodnie z opracowaną koncepcją planowany budynek będzie składał się z 12 lokali mieszkalnych o powierzchni 243,5 m<sup>2</sup>.

Szacowana kwota dofinansowania możliwa do uzyskania wynosi 6 000 000,00 zł (500 000,00 zł /lokal x 12 lokali = 6 000 000,00 zł).

Złożony wniosek nie uzyskał akceptacji PFRON, w 2023 r. planowane jest ponowne złożenie wniosku do PFRON o przyznanie dofinansowania na realizację inwestycji.

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

W 2022 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 tę działalność w 2022 roku były:

- 1) wysoka inflacja i wzrost stóp procentowych,
- 2) wybuch wojny w Ukrainie,
- 3) wakacje kredytowe,
- 4) pozyskanie środków finansowych na przyszłe inwestycje w ramach rządowych programów.

Wymienione zdarzenia miały różne znaczenie dla Spółki ze względu na swój odmienny charakter. Wysoka inflacja, której bardzo wysoki wzrost w dużej mierze był spowodowany wybuchem wojny w Ukrainie, spowodował wzrost kosztów ponoszonych przez Spółkę w zakresie zakupu towarów i zlecenia usług niezbędnych do realizacji zadań będących w obszarze działania Spółki. Nieodłącznym elementem wysokiej inflacji jest wzrost stóp procentowych, co przekładało się z kolei na znaczący wzrost kosztów odsetek naliczanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w związku z udzielonymi Spółce kredytami. Jednakże dzięki wprowadzonym wakacjom kredytowym, Spółka mogła zawiesić spłacanie kredytów przez 4 miesiące 2022 r. oraz przez 4 miesiące następnego 2023 r.

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 lokali komunalnych jak również na nowe przedsięwzięcia inwestycyjne.

### 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 2022 roku w tym zakresie:

- wykonano termomodernizację i docieplenie ścian w 7 budynkach wspólnot mieszkaniowych,

- w ramach Programu Małych Ulepszeń dofinansowano wymianę starych źródeł ciepła na kotły gazowe w 9 lokalach komunalnych dzięki czemu zlikwidowano 6 pieców kaflowych i 6 pieców etażowych,
- wykonano wewnętrzną instalację rozprowadzającą ciepło w 1 budynku wspólnoty mieszkaniowej,
- w ramach wymiany stolarki okiennej wymieniono 91 okien w mieszkaniach.

### 2.4.3 Działalność w zakresie polityki społecznej

#### 2.4.3.1 Program „Potrzebny Dom”

W 2022 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. kontynuowało realizację i rozwijało Program „Potrzebny Dom”. Program „Potrzebny Dom” to szczególna forma zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, bo jest kierowana do szczególnej grupy osób, mieszkańców znajdujących się w sytuacji życiowej wymagającej szerokiego wsparcia. Mieszkania wspomagane są formą pomocy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia (poprzez mieszkania - inkubatory) lub zapewniającą warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną (poprzez mieszkania docelowe). Budowanie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych regulują akty prawne Miasta i porozumienia zawarte pomiędzy podmiotami uczestniczącymi w Programie. Inicjatywa opiera się na współdziałaniu Samorządu Miasta Stargard, organizacji pozarządowych i Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.

Tworzenie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych składa się z trzech etapów:

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

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wybudowało mieszkania ze wsparciem finansowym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego, a po zakończeniu jego funkcjonowania korzystało z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego budując mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Wymaganą partycypację w kosztach budowy mieszkań wносиło Miasto (poprzez podniesienie kapitału zakładowego Spółki) lub osoby fizyczne. Większość mieszkań jest zlokalizowana w budynkach wybudowanych przez Stargardzkie TBS i stanowiących jego własność. Niewielka część mieszkań wspomaganych, tj. 6 mieszkań dla osób bezdomnych oraz 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 wspomagane zlokalizowane w zasobie Miasta są wynajmowane bezpośrednio osobom uprawnionym. Zasady ich zasiedlania określają przyjęte Regulaminy. Osoby, z którymi Miasto podpisało umowy podnajmu mieszkań wspomaganych (lokali kategorii E i Ea), płacą niższy czynsz od obowiązującego w zasobach Stargardzkiego TBS, natomiast różnica pomiędzy stawką czynszu najmu a stawką czynszu podnajmu jest pokrywana z budżetu Miasta. Ponadto podnajemcy o niskich dochodach mogą skorzystać z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego oraz obniżki czynszu. Lokale kategorii E i Ea to lokale o najwyższym standardzie wśród lokali, jakimi dysponuje Miasto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

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

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

W ramach programu realizowanych jest 6 podprogramów:

- 1) **podprogram „Bez Barier”** dla osób niepełnosprawnych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo lub intelektualnie ze wsparciem opiekunów – asystentów – (35 mieszkań dla osób niepełnosprawnych intelektualnie, w tym 2 mieszkania dla opiekunów oraz 24 mieszkania dla osób niepełnosprawnych ruchowo),
- 2) **podprogram „Nie Sami”** dla osób starszych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do potrzeb osób starszych, przy jednoczesnym wsparciu w codziennym życiu m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu oraz zapewnieniu aktywizacji społecznej poprzez możliwość udziału mieszkańców w Klubie Senior+ (24 mieszkania),
- 3) **podprogram „Na Start”** dla osób opuszczających różne formy pieczy zastępczej stwarzający warunki do przystosowania się wychowanków pieczy zastępczej do realiów codziennego życia i sprawnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz warunki do uzyskania mieszkania samodzielnego; zakłada dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie wychowankowie pieczy zastępczej uzyskują mieszkanie tymczasowe w inkubatorze, stanowiącym kompleks samodzielnych mieszkań ze współużywalnością części wspólnych, w którym otrzymują wsparcie opiekuna w usamodzielnieniu, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu uzyskują samodzielny lokal (9 mieszkań w inkubatorach i 11 mieszkań docelowych w ramach II Etapu),



- 4) **podprogram „Nasz Dom”** dla dzieci pozbawionych domu rodzinnego, w ramach którego placówki opiekuńczo – wychowawcze prowadzone są przy wykorzystaniu założeń mieszkań rodzinowych o charakterze koedukacyjnym i integracyjnym, w których dzieci otrzymują namiastkę domu rodzinnego zamiast wychowywać się w tradycyjnym domu dziecka; mieszkania usytuowane są w wielorodzinnych blokach mieszkalnych, przeznaczone są dla kilku lub kilkunastoosobowej grupy dzieci, które mieszkają w nich prowadząc gospodarstwo domowe pod okiem opiekunów (4 mieszkania przeznaczone dla nie więcej niż 14 wychowanków w mieszkaniu),
- 5) **podprogram „Od Nowa”** dla osób bezdomnych zapewniający dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie osoby bezdomne uzyskują tymczasowe mieszkanie wspomagane, w którym przygotowują się do powrotu do samodzielnego życia, ucząc się gospodarowania własnym budżetem, zarządzania gospodarstwem, współdziałania z innymi lokatorami i opiekunem, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu mogą uzyskać samodzielny lokal (11 lokali w inkubatorach),
- 6) **podprogram „Duża Rodzina”** 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 - Samodzielność”**

W 2022 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, nie działającej 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 2022 roku w ramach programu „Złotej Rączki” wykonano 39 usług na rzecz seniorów i przeznaczono na ten cel środki uzyskane z budżetu Miasta w wysokości 2 925 zł.

### 3. Sytuacja finansowa Spółki w 2022 roku

#### 3.1 Struktura przychodów i kosztów

**Tabela 25**  
**Przychody w 2022 roku**

Rodzaj przychodów	w zł
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>27 486 551,42</b>
w tym:	
przychody z tytułu usług na rzecz Miasta wg umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem Miasta	14 973 232,71
przychody z tytułu usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych i nie mieszkaniowych	2 176 031,48
przychody z tytułu zarządzania mieniem TBS	10 334 587,23
przychody z tytułu sprzedaży pozostałej	2 700,00
przychody ze sprzedaży produktów	0,00
przychody ze sprzedaży towarów	0,00
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>739 552,22</b>
w tym:	
zwrot kosztów sądowych, egzekucyjnych	306 099,18
przychody z tytułu aktualizacji	66 178,60
przychody ze sprzedaży środków trwałych w budowie, środków trwałych	195 790,91
przychody z tytułu praw majątkowych	0,00
otrzymane kary i odszkodowania	23 458,12
przychody z tytułu rozliczeń lokali	109 833,41
pozostałe przychody / przychody z partycypacji, zaokrąglenia i inne	38 192,00
<b>Pozostałe przychody finansowe</b>	<b>245 524,05</b>
w tym:	
odsetki	245 524,05
<b>Razem przychody</b>	<b>28 471 627,69</b>

**Tabela 26**  
**Koszty w 2022 roku**

Rodzaj kosztu	w zł
<b>Koszty sprzedawanych produktów, towarów, materiałów i usług</b>	<b>25 152 476,20</b>
w tym:	
koszt sprzedanej działalności podstawowej z tytułu umów o zarządzanie i na administrowanie mieniem komunalnym	14 899 838,09
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi	2 174 660,62
koszt sprzedanych usług z tytułu zarządzanie mieniem TBS	8 075 522,92
koszt sprzedaży usług pozostałych	2 454,57
koszt sprzedaży produktów	0,00
wartość sprzedanych towarów	0,00
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>849 396,95</b>
w tym:	
koszty sądowe, egzekucyjne	349 336,42
wartość przekazanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, zlikwidowanych środków trwałych	200 000,00
darowizny	3 900,00
koszty z tytułu waloryzacji kaucji	78 767,54
koszty z tytułu waloryzacji partycypacji	100 836,10
koszty z tytułu aktualizacji należności	92 588,91
koszty z tytułu rozliczeń lokali	23 405,60
pozostałe koszty /odszkodowania, rezerwa na przyszłe remonty, itp./	562,38
koszty umorzenia należności czynszowych	0,00
<b>Pozostałe koszty finansowe</b>	<b>1 210 177,03</b>
w tym:	
odsetki zapłacone od kredytów BGK, GBS	1 209 762,46
pozostałe odsetki	414,57
<b>Razem koszty</b>	<b>27 212 050,18</b>

### 3.2 Rachunek zysków i strat

**Tabela 27**

**Rachunek zysków i strat sporządzony za 2021 i 2022 rok**

Lp.	Nazwa	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.
1.	<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>25 721 944,00</b>	<b>27 486 551,42</b>
2.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3.	I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	25 721 944,00	27 486 551,42
4.	II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
5.	<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>15 471 798,18</b>	<b>16 387 928,71</b>
6.	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
7.	I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	15 471 798,18	16 387 928,71
8.	II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
9.	<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>10 250 145,82</b>	<b>11 098 622,71</b>
10.	<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>5 213 929,79</b>	<b>5 824 802,20</b>
11.	<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>2 977 368,49</b>	<b>2 920 255,54</b>
12.	<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>2 058 847,54</b>	<b>2 334 075,22</b>
13.	<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>764 068,49</b>	<b>739 552,22</b>
14.	I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	171 174,02	0,00
15.	II. Dotacje	0,00	33 733,05
16.	III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
17.	IV. Inne przychody operacyjne	592 894,47	705 819,17
18.	<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>733 435,33</b>	<b>849 396,95</b>
19.	I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	200 000,00
20.	II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
21.	III. Inne koszty operacyjne	733 435,33	649 396,95
22.	<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>2 089 480,70</b>	<b>2 224 230,49</b>
23.	<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>42 535,49</b>	<b>245 524,05</b>
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:	42 535,49	245 524,05
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.	<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>282 979,18</b>	<b>1 210 177,03</b>
36.	I. Odsetki, w tym:	282 979,18	1 210 177,03
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.	<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>1 849 037,01</b>	<b>1 259 577,51</b>
43.	<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>125 006,70</b>	<b>196 550,64</b>
44.	<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
45.	<b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>1 724 030,31</b>	<b>1 063 026,57</b>

### 3.3 Majątek Spółki i zabezpieczenia majątku

Majątek Spółki na dzień 31.12.2022 roku wynosił 129 253 017,29 zł i składał się z:

- 1) Gruntów (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) – 6 969 038,91 zł,
- 2) Budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej – 120 648 856,67 zł,
- 3) Urządzeń technicznych i maszyn – 29 055,06 zł,
- 4) Środków transportu – 6 650,15 zł,
- 5) Innych środków trwałych – 36 161,76 zł,
- 6) Środków trwałych w budowie – 1 563 254,74 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
<b>Razem</b>	-	-	<b>95 421 504,50</b>



### 3.4 Wynik finansowy

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w 2022 roku osiągnęło zysk netto w wysokości 1 063 026,57 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.

#### 3.4.1 Wskaźniki finansowe

**Tabela 29**  
**Wskaźniki finansowe za lata 2020 - 2022**

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2020 r.	2021 r.	2022 r.	Wskaźniki	
					5:4	5:3
1	2	3	4	5	6	7
<b>Wskaźniki rentowności</b>						
Rentowność majątku (ROA) w %	<u>wynik finansowy netto x100</u> średnioroczny stan aktywów	1,07	1,10	0,66	0,60	0,62
Rentowność kapitału własnego (ROE) w %	<u>wynik finansowy netto x100</u> średnioroczny stan kapitału własnego	2,38	2,25	1,31	0,58	0,55
Rentowność sprzedaży brutto w %	wynik brutto ze sprzedaży produktów, towarów oraz materiałów x 100 przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10,26	8,00	8,49	1,06	0,83
Rentowność sprzedaży netto w %	<u>wynik finansowy netto x100</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6,53	6,70	3,87	0,58	0,59
<b>Wskaźniki bieżącej płynności finansowej</b>						
Wskaźnik płynności I	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,28	1,30	1,41	1,09	1,10
Wskaźnik płynności II	<u>aktywa obrotowe- zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	1,28	1,29	1,41	1,09	1,11
Wskaźniki płynności III	<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,54	0,56	0,59	1,07	1,10
Szybkość obrotu należności z tytułu dostaw i usług w dniach	średnioroczny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	12	8	11,22	1,33	0,96
Szybkość regulowania zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	średnioroczny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x365 dni wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	64	44	32	0,73	0,50
<b>Wskaźniki stabilizacji finansowej</b>						
Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania ogółem</u> aktywa ogółem	0,49	0,46	0,45	0,98	0,91
Zdolność do obsługi zadłużenia	<u>zobowiązania ogółem</u> kapitał własny + rezerwy długoterminowe	1,01	0,89	0,85	0,96	0,84
Pokrycie aktywów trwałe. kapitałami własnym i rezerwami długoterminowymi	<u>kapitał własny + rezerwy długoterminowe</u> aktywa trwałe	0,61	0,64	0,66	1,04	1,08



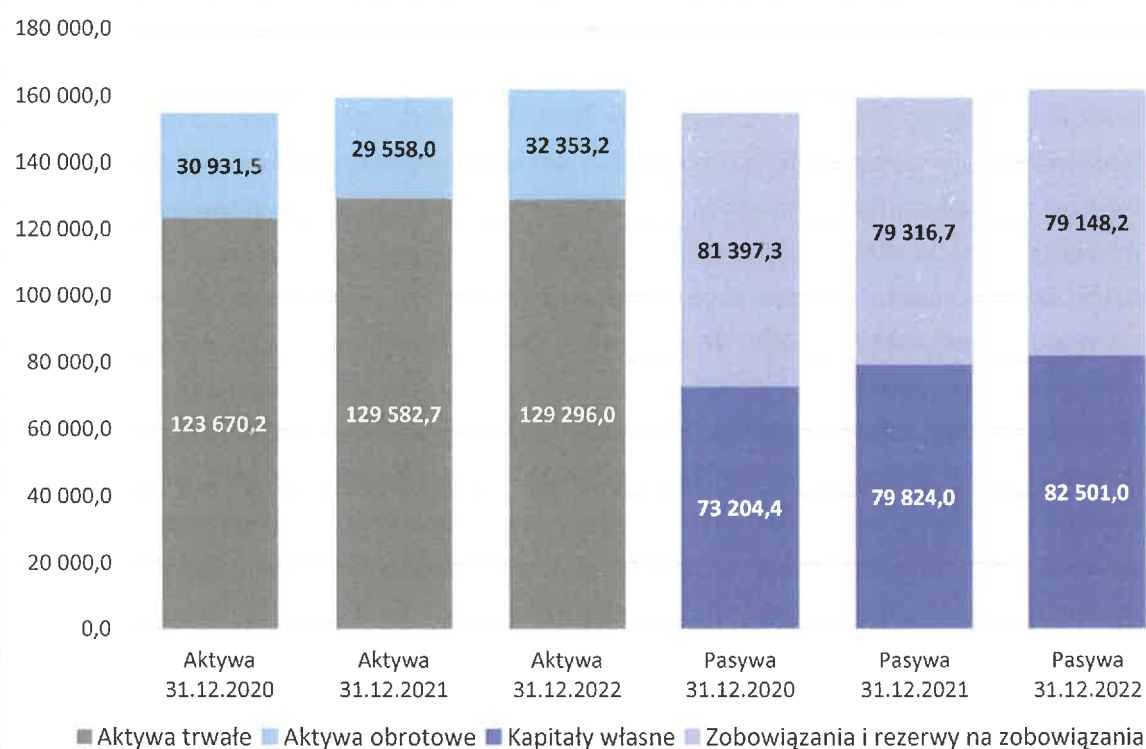
- 1) Wskaźniki rentowności – w roku 2022, tak jak w latach ubiegłych Spółka osiągnęła zysk netto z całej swojej działalności, jednakże w przeciwieństwie do poprzednich okresów nastąpił znaczny spadek wskaźnika rentowności majątku (ROA) i wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE) w stosunku do 2021 r. Spadek ten jest związany z mniejszym zyskiem netto w stosunku do lat ubiegłych a jest to spowodowane dużo wyższymi kosztami odsetek od spłacanych kredytów, rok 2022 charakteryzował się najwyższymi stopami procentowymi od wielu lat. W poprzednich latach koszty spłacanych odsetek od kredytów dzięki bardzo niskim stopom procentowym były bardzo niskie i nie ciążyły tak bardzo na wyniku finansowym Spółki. W przypadku dwóch kolejnych wskaźników sytuacja jest zróżnicowana. Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto wzrasta w stosunku do poprzedniego roku co oznacza, że rentowność ze sprzedaży z działalności podstawowej poprawiła się w stosunku do poprzedniego roku. Odwrotnie jest przy wskaźniku rentowności sprzedaży netto, jest on niższy w stosunku do poprzedniego roku, a taka sytuacja jest spowodowana wysokimi kosztami spłaty odsetek. Ogółem wskaźniki rentowności pokazują, że korzystna kondycja finansowa Spółki jest kontynuowana.
- 2) Wskaźniki płynności finansowej – w roku 2022 wskaźniki płynności I, II i III stopnia mają wyższą wartość niż w poprzednim roku i są na poziomach które gwarantują zachowanie płynności finansowej. Wskaźnik szybkości regulacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zmniejszył się z 44 dni w 2021 r. do 32 dni w 2022 r. pokazując, że poprawiła się zdolność Spółki do regulowania swoich zobowiązań. Niestety pogorszeniu uległ wskaźnik należności z tytułu dostaw i usług, wskaźnik wzrósł z 8 w 2022 r. do 11,22 w 2022 r. co pokazuje, że pogorszyła się zdolność Spółki do ściągania należności od odbiorców. Odnotować należy, że Spółka nie odnotowała zakłóceń w terminowym regulowaniu zobowiązań wobec swoich wierzycieli.
- 3) Wskaźniki stabilizacji finansowej – specyfika zdolności gospodarczej Spółki wskazuje na istotne pokrycie kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi majątku trwałego. W 2022 r. widzimy poprawę wskaźników w tym zakresie, a tym samym poprawiła się stabilizacja finansowa Spółki.

Wykazane wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące działalność gospodarczą Spółki, wskazują na utrzymującą się w okresie ostatnich trzech lat stabilną płynność finansową.

Spółka w swojej działalności korzysta z kredytów inwestycyjnych i innych form wspierających przedsięwzięcia budowlane, jak np. Fundusz Dopłat z BGK lub Granty z Krajowego Zasobu Nieruchomości natomiast nie posługuje się w swojej działalności kredytami obrotowymi.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2022 roku. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Wykres przedstawiający dynamikę i strukturę aktywów i pasywów (w tys. zł)



Suma bilansowa w latach 2020 - 2022 wykazuje tendencję wzrostową. Na koniec 2022 roku wyniosła 161 649 193,93 zł i wzrosła w stosunku do roku 2021 o 2 508 426,21 zł. Odwrotnie do sumy bilansowej zachowują się aktywa trwałe. Na dzień 31 grudnia 2022 r. wynoszą 129 296 005,73 zł co stanowi 79,99 % sumy bilansowej. Zmniejszyły się one w porównaniu z rokiem ubiegłym o 286 729,29 zł. Aktywa obrotowe na dzień bilansowy 2022 r. wynoszą 32 353 188,20 zł. Poszczególne pozycje aktywów obrotowych utrzymują się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Kapitał własny w ciągu trzech kolejnych lat systematycznie rośnie. Na 31 grudnia 2022 roku wynosi on 82 501 001,11 zł i stanowi 51,04 % wartości pasywów. Wzrost ten związany jest z podwyższeniem kapitału zakładowego przez właściciela – Gminę-Miasto Stargard oraz z wypracowaniem w latach 2020 - 2022 zysków, które zgodnie z uchwałami udziałowca i § 38 pkt 2 Aktu Założycielskiego Spółki z dnia 12.11.1997 r., nie mogą być przeznaczone do podziału między Wspólników i przeznaczone są na działalność statutową określoną w § 9 Aktu Założycielskiego.

Sposób funkcjonowania Spółki jako organizacji non profit znacznie ogranicza możliwość dysponowania jej własnymi dochodami. Spółka może uzyskiwać dochody z działalności gospodarczej związanej z budownictwem mieszkaniowym, ale osiągnięty dochód przeznacza się w całości na jej działalność statutową, czyli budowę i eksploatację mieszkań na wynajem. Spółka na bieżąco monitoruje swoją sytuację ekonomiczno-finansową. Zawarte umowy kredytowe zobowiązują Spółkę do utrzymywania wskaźników finansowych na odpowiednim poziomie.

Ciągłym monitoringiem objęte są niżej wymienione wskaźniki:

- Wskaźnik utrzymania kapitału podstawowego
- Wskaźnik sfinansowania rzeczowego majątku trwałego
- Wskaźnik finansowania kosztów
- Wskaźnik pokrycia i obsługi zadłużenia
- Wskaźnik zaległości czynszowych

Utrzymanie tych wskaźników na wymaganym przez kredytobiorców poziomie zapewnia optymalizację ryzyka finansowego Spółki.

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

Kierunki rozwoju Miasta w zakresie polityki mieszkaniowej zostały określone w przyjętym uchwałą nr XIX/2019/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. dokumencie pod nazwą „Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Stargard do 2030 r.” Biorąc pod uwagę ww. kierunki Stargardzkie TBS Sp. z o. o. będzie rozwijać swoją działalność w obszarze budowy budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach obowiązujących w mieszkaniowym zasobie miasta a także w formule tbs. Kontynuowane będą prace nad stworzeniem programu budowy mieszkań na wynajem z perspektywą dojścia do ich własności z przeznaczeniem dla osób, które nie kwalifikują się do uzyskania mieszkania komunalnego, a jednocześnie nie mają zdolności kredytowej wymaganej do uzyskania kredytu na zakup własnego mieszkania. Zakłada się, że budowa mieszkań przez Spółkę będzie wpisywała się także w Program StargardVita.

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 wysoka inflacja, wzrost stóp procentowych oraz wojna na terytorium Ukrainy.

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. będzie starało się kontynuować swoją działalność na poziomie nie niższym niż w 2022 r. co skutkowało nagrodami:

- Drugie miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Towarzystw Budownictwa Społecznego prowadzonym przez Biznes Magazyn Strefa Gospodarki - ogólnopolski, niezależny dodatek dystrybuowany wraz z Dziennikiem Gazeta Prawna. Jest to duże osiągnięcie szczególnie

- biorąc pod uwagę fakt, że Spółka rywalizowała z TBS-ami z miast wojewódzkich, które mają większe możliwości rozwoju, Spółka drugi raz z rzędu zajęła drugie miejsce;
- Nagroda III stopnia w Konkursie Budowa 2021 Roku za realizację Stargardzkiego Centrum Nauki FILARY w Stargardzie przy ul. Bolesława Chrobrego 21, konkurs został zorganizowany przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
  - Wyróżnienie za Stargardzkie Centrum Nauki FILARY przy ul. Bolesława Chrobrego 21 w Stargardzie w Ogólnopolskim Konkursie Otwartym – Modernizacja Roku & Budowa XXI Wieku organizowanym przez Stowarzyszenie Ochrony Narodowego Dziedzictwa Materialnego.

Wiceprezes Zarządu  
ds. inwestycji  
mgr inż. Natalia Gójska-Rzeszut

Wiceprezes Zarządu  
ds. eksploatacji  
mgr inż. Jan Sawicki

Prezes Zarządu  
A. Kmiec-Luciuk  
mgr Agata Kmiec-Luciuk