

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. za rok 2015

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. wpisane jest w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000039568 Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2015r. kapitał zakładowy Spółki zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym wyniósł 30.050.110,00 zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 20.279.886,00 zł. objęła Gmina Pruszków, drugi o wartości 5.407.638 zł. Gmina Milanówek, trzeci o wartości 822.686 zł. Gmina Brwinów, czwarty o wartości 3.539.900,00 zł objęła Gmina Grodzisk Mazowiecki.

W dniu 28 lipca 2015 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki TBS „Zieleń Miejska” - sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę 991.184 zł i zwiększeniu udziału Wspólnika – Gminy Miasta Pruszków o kwotę 991.184 zł. Zmiany te zostały wprowadzone poprzez zmianę Aktu Założycielskiego Spółki i do 31 grudnia 2015r. nie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W 2015 roku Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd przy pomocy zastępcy dyrektora i głównego księgowego.

W strukturze organizacyjnej firmy wydzielono:

- dział administracji
- dział księgowości
- dział obsługi wewnętrznej i kontroli
- dział obsługi technicznej, inwestycji i remontów

Od roku 2003 Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. stosuje system zarządzania jakością w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami, co potwierdzone zostało uzyskaniem certyfikatem ISO 9001:2000 . Po przeprowadzonej w 2015 roku certyfikacji , uzyskaliśmy ważność certyfikatu dla systemu zarządzania wg normy PN - EN ISO 9001:2009 do 28 sierpnia 2018 r. roku.

W roku 2015 odbyły się 4 posiedzenia Zgromadzenia Wspólników, jedno zwyczajne i trzy nadzwyczajne, na których podjęto ogółem 24 uchwały.

Rada Nadzorcza obradowała 7 razy. Sprawując funkcje kontrolno – nadzorcze Rada Nadzorcza zapoznawała się z sytuacją finansową firmy, monitorowała przebieg inwestycji, realizacji remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Pruszków, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółki , przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe Spółki , oceniła działalność Zarządu za rok poprzedni , przeanalizowała i zaopiniowała materiały będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników oraz złożoną przez Zarząd Spółki propozycję wysokości stawek czynszu w zasobach własnych Spółki .

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych z przeznaczeniem na najem oraz zarządzanie nieruchomościami.

W 2015 roku przekazaliśmy do użytkowania 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie 13 lokali mieszkalnych przy ul. Grodziskiej w Brwinowie. Rozpoczęliśmy budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych po 24 lokale w każdym przy ulicy Studziennej w Pruszkowie. Jako inwestor zastępczy rozpoczęliśmy także budowę budynku komunalnego z 9 lokalami mieszkalnymi przy ul. Daszyńskiego 47 w Pruszkowie.

W ramach zawartego z Gminą – Miasto Pruszków porozumienia w sprawie realizacji budownictwa mieszkaniowego z lokalami przeznaczonymi na najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Pruszków, Spółka w 2015 roku realizowała prace projektowe pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych po 21 mieszkań w każdym przy ulicy Studziennej w Pruszkowie.

W 2015 roku kontynuowane były także prace projektowe budynku wielorodzinnego z usługami przy ul. 3 – go Maja w Pruszkowie oraz budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. B. Prusa 45 w Pruszkowie.

Drugą istotną działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 186.868,54 m². Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 173.061,57 m², co odpowiada 4032 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa lokali usługowych wynosiła 12.750,81 m², co odpowiada 142 lokalom. Duży udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 74.046,04 m², co odpowiada 1886 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 64.490,41 m² (1327 lokale), wspólnot mieszkaniowych 52.847,40 m² (1241 lokali).

W 2015 roku sytuacja na rynku budowlanym podobnie jak w roku poprzednim była korzystna dla inwestorów budujących lokale mieszkalne na wynajem. Ceny usług budowlanych utrzymały się na poziomie lat poprzednich.

Popyt na mieszkania o umiarkowanych czynszach, regulowanych ustawowo znacznie przewyższał podaż.

Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego w 2015 roku przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” opierała się na programie mieszkaniowym przyjętym przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków, w 2015 roku 5 lokali mieszkalnych w zasobach TBS otrzymały osoby zwalnijące lokale komunalne.

W roku 2015 średni udział procentowy wpłat w stosunku do przypisu w zarządzanych przez spółkę lokalach mieszkalnych wyniósł 98,43 % , w tym w mieszkaniowym zasobie Gminy Pruszków 97,10 % , w zasobach mieszkaniowych własnych Spółki 99,17 % , w lokalach użytkowych 95,46 %. Udział dodatków mieszkaniowych w stosunku do wpływów z czynszów i świadczeń w mieszkaniowym zasobie gminy Pruszków wyniósł 11,36 % , w zasobach własnych Spółki 3,48 %.

W roku 2015 wnieśliśmy 34 pozwy o eksmisję i zapłatę oraz 82 o zapłatę. Orzeczeniem sądów zostało wydanych 20 wyroków o eksmisję i zapłatę oraz 74 o zapłatę. Do egzekucji komorniczej skierowaliśmy 87 spraw, w tym 83 o zapłatę i 4 o eksmisję . Wysłaliśmy 715 wezwań do zapłaty, wypowiedzieliśmy 73 umowy najmu, zawarliśmy 124 ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty.

Umożliwiliśmy także mieszkańcom zasobów własnych i zleconych odpracowanie zadłużenia. Odbłyło się 6 posiedzeń komisji mediacyjnej, na które zaprosiliśmy 130 osób. Z możliwości tej w 2015 roku skorzystało 35 osób. Zadłużenie odpracowało 17 osób, 18 pracuje nadal. Wartość ich świadczeń rzeczowych wyniosła 210.594,43 zł.

W roku 2015, podobnie jak w latach poprzednich, dążyliśmy do poprawy stanu technicznego substancji mieszkaniowej. Na remonty w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pruszków wydatkowaliśmy kwotę 1.549.593,65zł , w zasobach własnych Spółki – 245.300,62 zł.

Zatrudnienie w firmie w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiło 38 osób, w tym trzy osoby o ustalonym stopniu niepełnosprawności.

W 2015 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 6.896.750,97 zł , po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 464.093,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 6.432.657,97 zł.

Przychody Spółki w 2015 r. wyniosły 24.499.279 zł i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 6,6 % . Wzrost spowodowany był przejściem do eksploatacji dwóch budynków: przy ul. Grodzkiej w Brwinowie i Sienkiewicza w Pruszkowie.

Koszty wzrosły o 8,09%

i spowodowane były wzrostem :

- amortyzacji – 7,6%
- zużycie materiałów i energii – 12,79%
- usług obcych – 6,43%
- podatków i opłat - 3,6%
- wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych – 7,17%

Wzrost kosztów wynika z powiększającej się bazy budynków, od których naliczana jest amortyzacja i tym samym następuje wzrost kosztów eksploatacji (energii, opłat i podatków usług obcych związanych z utrzymaniem czystości, konserwacją anten, dźwigów, domofonów itp.). Wzrost wynagrodzeń spowodowany był wypłatą świadczeń pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy i Regulaminu Wynagrodzeń Spółki – wypłata 6 nagród jubileuszowych i 1 odprawy emerytalne.

W 2015 r. realizowane były trzy inwestycje, w tym jedna została zakończona . Wartość nakładów inwestycyjnych za 2015 rok wyniosła 10.459.330,94 zł. Inwestycje finansowane były głównie ze środków własnych.

Zgodnie z zadaniami statutowymi Spółki, w 2016 roku rozpoczniemy budowę 5 budynków mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie. Zakończona zostanie budowa dwóch budynków wielorodzinnych z 48 lokalami po 24 lokale w każdym.

Zakończone zostaną także prace projektowe obiektu mieszkalno – usługowego przy ul. Kraszewskiego / Potulickiego w Pruszkowie i budynku mieszkalnego z garażem podziemnym przy ul. B. Prusa 45 w Pruszkowie.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2015 należy stwierdzić, że był to kolejny bardzo dobry rok pod względem gospodarczym i finansowym. Świadczą o tym wyniki finansowe Spółki , zakres prowadzonych inwestycji i prac remontowych . Gospodarka finansowa prowadzona była w sposób oszczędny i celowy. Nie istnieje zagrożenie dla dalszej działalności firmy, jej wyniki rokują w roku 2016 dalszy rozwój i kontynuację działalności. Spółka nie posiada oddziałów, nie prowadziła prac w zakresie badań i rozwoju, nie nabywała udziałów własnych ani nie posiada pochodnych instrumentów finansowych.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Piotrkowski

Pruszków dnia, 29.04.2016 r.