

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„Zieleń Miejska” sp. z o.o.
za rok 2016**

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 2016r. kapitał zakładowy Spółki zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym wyniósł 31 041 294,00 zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 21 271 070,00 zł objęła Gmina Pruszków, drugi o wartości 5 407 638,00 zł Gmina Milanówek, trzeci o wartości 822 686,00 zł Gmina Brwinów, czwarty o wartości 3 539 900,00 zł objęła Gmina Grodzisk Mazowiecki.

W 2016 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 uzyskanym 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 roku.

W roku 2016 odbyło się jedno Zgromadzenie Wspólników, na którym podjęto 5 uchwał. 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.

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

W 2016 roku przekazaliśmy do użytkowania 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie 48 lokali mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie. Uzyskaliśmy pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego 12 – to lokalowego z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. B. Prusa w Pruszkowie. W opracowaniu były dokumentacje projektowe budynku wielorodzinnego przy ul. 3 – go Maja 33 w Pruszkowie oraz obiektu mieszkalno – usługowego z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Kraszewskiego / Potulickiego w Pruszkowie. Wystąpiliśmy do Urzędu Miejskiego w Pruszkowie o warunki zabudowy dla inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza w Pruszkowie.

Drugą istotną działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 188 564,14 m². Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 174 757,17 m², co odpowiada 4 080 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 66 186,01 m² (1 375 lokali), wspólnot mieszkaniowych 52 847,40 m² (1 241 lokali).

W 2016 roku sytuacja na rynku budowlanym była mniej korzystna dla inwestorów budujących lokale mieszkalne na wynajem niż w roku poprzednim. Zauważyliśmy około 10-cio procentowy wzrost usług budowlanych. Natomiast popyt na mieszkania o umiarkowanych czynszach, regulowanych ustawowo, podobnie jak w latach poprzednich znacznie przewyższał podaż.

Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego w 2016 roku przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” opierała się na programie mieszkaniowym przyjętym przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków. 48 lokali przy ul. Studziennej w Pruszkowie, oddanych do użytkowania w roku ubiegłym, zrealizowanych zostało przez Spółkę w ramach Porozumienia w sprawie realizacji budownictwa mieszkaniowego z lokalami przeznaczonymi na najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasto Pruszków zawarty pomiędzy Spółką TBS „Zieleń Miejska” – sp. z o.o. i Gminą Miasto Pruszków.

W roku 2016 przypis czynszu z opłatami niezależnymi od właścicieli (opłaty za media) w zasobach mieszkaniowych będących własnością Spółki wyniósł 12 978 113,48 zł, wpłaty dokonane przez najemców wyniosły 12 802 763,86 zł i stanowiły 98,65 % przypisu. Wpłaty za najem lokali usługowych, miejsc postojowych wyniosły 1 095 622,93 zł i były wyższe od przypisu, który wyniósł 1 085 679,96 zł o 9 942,97 zł, co świadczy o częściowej spłacie zadłużenia za poprzedni okres rozliczeniowy.

Przypis za lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszków wyniósł 7 162 285,92 zł, wpłaty wniesione przez najemców i przekazane do budżetu Miasta Pruszków wyniosły 6 284 453,42 zł i stanowiły 87,74%. Wysokość wpłat dokonywanych przez najemców nie uwzględnia kwoty spłaty zadłużenia powstałego do dnia 31 grudnia 2015r, które stanowiło zadłużenie względem Spółki.

Kwota spłaty zadłużenia względem Spółki przez najemców lokali mieszkalnych wyniosła 276 110,76 zł.

Zdecydowanie wyższy był udział wpłat czynszowych (2 518 702,91zł) w stosunku do przypisu (2 622 151,39 zł) za najem komunalnych lokali usługowych, dzierżawy gruntu, miejsc postojowych zarządzanych przez Spółkę, który wyniósł 96,05% przypisu.

Dodatki mieszkaniowe przyznane najemcom lokali mieszkalnych będących własnością Spółki wyniosły 331 282,24 zł i stanowiły 2,5% wpłat czynszowych dokonywanych przez najemców. W komunalnych lokalach mieszkalnych dodatki wyniosły 64 783,78 zł i stanowiły 9,78 % wpłat.

W zakresie działań windykacyjnych, w 2016 roku złożyliśmy do sądu łącznie 11 pozwów o zapłatę i eksmisję na kwotę zadłużenia 96 446,86 zł , 80 pozwów o zapłatę na kwotę zadłużenia 528 546,41 zł w tym 25 pozwów na kwotę 270 366,28 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 55 pozwów na kwotę 258 180,13 zł dotyczyły zasobu komunalnego Gminy Pruszków. Wystaliśmy 639 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 1 292 570,52 zł ,w tym 301 wezwań na kwotę 669 685,63 zł dotyczyły zasobów własnych Spółki i 338 wezwań na kwotę 622 884,89 dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.

W 2016 roku zawarliśmy z dłużnikami 156 ugód w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 637 906,73 zł , w tym 83 ugody na kwotę 315 706,49 zł dotyczące zasobów własnych Spółki i 73 ugód na kwotę 322 200,24 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków.

W roku 2016, podobnie jak w latach poprzednich, dążyliśmy do poprawy stanu technicznego substancji mieszkaniowej. Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, podnoszenie standardu technicznego budynków poprzez ich wyposażenie w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową, poprawę izolacyjności cieplnej, energooszczędności, zmniejszenie emisji spalin należy do podstawowych obowiązków zarządcy nieruchomości. Spółka jako podmiot zarządzający nieruchomościami, w 2016 roku w imieniu Gminy Pruszków zrealizowała remonty w budynkach komunalnych za kwotę 1 694 397,94 zł. Koszt remontów w budynkach własnych Spółki, zdecydowanie młodszych i tym samym będących w dużo lepszym stanie technicznym niż budynki komunalne Gminy Pruszków wyniósł 147 853,53 zł.

Średnie zatrudnienie w firmie w roku 2016 wyniosło 37,17 etatu.

W 2016 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 5 878 677,65 zł , po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 541 901,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 5 336 776,65 zł.

Przychody Spółki w 2016 r. wyniosły 21 011 899,69 zł i w stosunku do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu o 3 487 380,09 zł. Zmniejszenie przychodów spowodowane było wyłączeniem w 2016r. przychodów uzyskiwanych z najmu lokali stanowiących własność Gminy Miasto Pruszków. Zgodnie z Porozumieniem zmieniającym w sprawie przekazania uprawnień w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Pruszków lub będącymi w zarządzie Gminy Pruszków i reprezentowania Miasta we wspólnotach mieszkaniowych oraz rozliczeń finansowych dotyczących zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pruszków lub będących w zarządzie Gminy Pruszków zawartego w dniu 26 lutego 2016 roku pomiędzy Spółką i Gminą Miasto Pruszków

i obowiązującego od dnia 1 stycznia 2016r. , środki pobrane przez Spółkę z tytułu najmu, dzierżawy i pozostałych tytułów z zasobów komunalnych stanowiące przychód Miasta odprowadzane są na rachunek bankowy Gminy Pruszków. Spółka za świadczenie usługi zarządzania pobiera od Miasta wynagrodzenie.

Z powyższych względów, w 2016 roku także koszty uległy zmniejszeniu w stosunku do roku 2015 o kwotę 2 882 105,97zł.

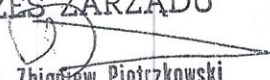
Wartość nakładów inwestycyjnych w 2016 roku wyniosła 1 222 069,10zł.

W 2016 roku zakończona została realizacja dwóch inwestycji własnych Spółki. Inwestycje finansowane były ze środków własnych Spółki i środków Gminy Pruszków przekazywanych Spółce w postaci aportu finansowego zwiększającego udział Gminy Pruszków w kapitale zakładowym Spółki.

Zgodnie z zadaniami statutowymi Spółki, w 2016 roku ogłosiliśmy przetarg na budowę 5 budynków mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie, która rozpocznie się w I kwartale 2017 r.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2016 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 2017 dalszy rozwój i kontynuację działalności.

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Zbigniew Piotrkowski

Pruszków dnia, 20.04.2016 r.