

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. za rok 2017

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 Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2017r. 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 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 roku 2017 Gmina Miasto Pruszków wniosła do Spółki wkład pieniężny w wysokości 2.500.000 zł oraz aport w postaci zabudowanej działki gruntu o wartości 1.690.656 zł, podwyższając tym samym wartość swojego udziału o 4.190.656 zł do kwoty 25.461.726 zł. Powyższe zmiany, powodujące także wzrost kapitału zakładowego Spółki do kwoty 35.231.950 zł nie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym do dnia 31.12.2017r.. Wniosek do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydziału Gospodarczego KRS, Spółka złożyła w miesiącu lutym 2017.

W 2017 roku Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd przy pomocy 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 r. roku.

W roku 2017 odbyły się trzy Zgromadzenia Wspólników, w tym 1 zwyczajne i 2 nadzwyczajne, na których podjęto 18 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 dniu 30 listopada 2017 roku Rada Miejska w Pruszkowie podjęła uchwałę Nr XL.404.2017 w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie wkładu niepieniężnego w formie aportu nieruchomości gruntowej na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie przy ul. Gordziałkowskiego 9, na mocy której Gmina Pruszków przekazała Spółce nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami będącymi w złym stanie technicznym i przeznaczone do rozbiórki, położone w Pruszkowie przy ul. Zakątnej 2 i Komorowskiej 19, stanowiące działki ewidencyjne nr : 175/1 i 183/1, obręb 23 o powierzchni 725 m² i 523 m² i wartości łącznej 585.142 zł.

W dniu 1 marca 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę pięciu budynków wielorodzinnych po 21 mieszkań w każdym w ramach lokalnego programu mieszkaniowego „Lepsze lokum” przyjętego przez Radę Miejską w Pruszkowie w dniu 27 października 2016 roku uchwałą Nr XXIV.260.2016.

Program mieszkaniowy „Lepsze lokum” skierowany jest głównie do najemców lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszków, którzy chcieliby zamienić dotychczas wynajmowane lokale o wyższym standardzie technicznym i nowoczesnych rozwiązaniach funkcjonalnych oraz do rodzin/ osób wychowujących dzieci.

Realizatorem programu jest Spółka TBS „Zieleń Miejska” – sp. z o.o.

Na realizację programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Pruszkowie, w 2017 roku przeznaczona została kwota 2.500.000 zł, która zwiększyła udział Gminy Pruszków w kapitale zakładowym Spółki TBS „Zieleń Miejska” – sp. z o.o.

W 2017 roku uzyskaliśmy pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego 15 – to lokalowego z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. 3 – go Maja 33 w Pruszkowie. W Urzędzie Miejskim w Pruszkowie rozpatrywane są wnioski Spółki o warunki zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych przy ul.: Kraszewskiego 21A i Mickiewicza w Pruszkowie.

Dla planowanej inwestycji przy ul. Kraszewskiego / Potulickiego w Pruszkowie na wniosek jednej ze stron uwzględnionych w postępowaniu rozpatrywane jest odwołanie od decyzji pozwolenia na budowę wydane przez Starostwo Powiatowe w Pruszkowie.

Drugą istotną działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 185.793,86 m². Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 172.534,49 m², co odpowiada 4002 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa lokali usługowych zarządzanych przez Spółkę wynosiła 12.480,88 m², co odpowiada 133 lokalom. Duży udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 74.139,86 m², co odpowiada 1878 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 63.869,51 m² (1308 lokali), wspólnot mieszkaniowych 52.847,40 m² (1241 lokali).

W 2017 roku sytuacja na rynku budowlanym była mniej korzystna dla inwestorów budujących lokale mieszkalne na wynajem niż w roku poprzednim. Zauważyliśmy co najmniej 15 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 2017 roku przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” opierała się na programie mieszkaniowym przyjętym przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków. 105 lokali przy ul. Studziennej w Pruszkowie, realizowanych jest przez Spółkę w ramach Porozumienia w sprawie realizacji budownictwa mieszkaniowego z lokalami przeznaczonymi na najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasto Pruszków zawartego pomiędzy Spółką TBS „Zieleń Miejska” – sp. z o.o. i Gminą Miasto Pruszków.

W roku 2017 przypis czynszu z opłatami niezależnymi od właścicieli (opłaty za media) w zasobach mieszkaniowych będących własnością Spółki wyniósł 13 453 649,69 zł, wpłaty dokonane przez najemców wyniosły 13 733 322,08 zł i stanowiły 102,07 % przypisu. Wpłaty za najem lokali usługowych, miejsc postojowych wyniosły 1 244 308,98 zł i były wyższe od przypisu, który wyniósł 1 222 849,47 zł o 21 459,51 zł, co świadczy o częściowej spłacie zadłużenia za poprzedni okres rozliczeniowy.

Przypis za lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszków wyniósł 7.552.979,76 zł, wpłaty wniesione przez najemców i przekazane do budżetu Miasta Pruszków wyniosły 7.419.887,04 zł i stanowiły 98,24% przypisu. 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 88 337,75 zł.

Udział wpłat czynszowych (2.353.894,37zł) w stosunku do przypisu (2.370.512,43 zł) za najem komunalnych lokali usługowych, dzierżawy gruntu, miejsc postojowych zarządzanych przez Spółkę, wyniósł 108,71% przypisu, co świadczy o częściowej spłacie zadłużenia za lata poprzednie.

Dodatki mieszkaniowe przyznane najemcom lokali mieszkalnych będących własnością Spółki wyniosły 340 087,56 zł i stanowiły 2,47 % wpłat czynszowych dokonywanych przez najemców. W komunalnych lokalach mieszkalnych dodatki wyniosły 598 813,05 zł i stanowiły 8,07 % wpłat.

W zakresie działań windykacyjnych, w 2017 roku złożyliśmy do sądu łącznie 11 pozwów o eksmisje na kwotę zadłużenia 138.768 zł, 87 pozwów o zapłatę na kwotę zadłużenia 786.931,62 zł w tym 47 pozwów na kwotę 548.275,63 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 40 pozwów na kwotę 238.655,98 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków. Wystaliśmy 861 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 3.784.028,55 zł, w tym 377 wezwań na kwotę 1.709.439,20 zł dotyczyły zasobów własnych Spółki i 484 wezwań na kwotę 2.074.589,35 dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.

W 2017 roku zawarliśmy z dłużnikami 120 ugód w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 591.562,21 zł, w tym 63 ugody na kwotę 364.104,74 zł dotyczące zasobów własnych Spółki i 57 ugód na kwotę 227.460,47 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków.

W roku 2017, podobnie jak w latach poprzednich, dążyliśmy do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej. Remonty w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pruszków wykonane były za kwotę 2.985.394,54 zł (o 1.290.997 zł wyższą w stosunku do roku poprzedniego) w zasobach własnych Spółki.

Średnie zatrudnienie w firmie w roku 2017 wyniosło 37 etatów.

W 2017 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 5 996 603,61 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 556 346,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 5 440 257,61 zł.

Przychody Spółki w 2017 r. wyniosły 21 044 806,97 zł i w stosunku do roku ubiegłego uległy zwiększeniu o 32 907,28 zł.

Wartość nakładów inwestycyjnych w 2017 roku wyniosła 5 119 259,58 zł.

Rozpoczęta 1 marca 2017 r. inwestycja budowy 5 budynków mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie finansowana była ze środków własnych Spółki i środków Gminy Pruszków przekazywanych Spółce w postaci aportu finansowego zwiększającego udział Gminy Pruszków w kapitale zakładowym Spółki.

Inwestycja ta w dalszym etapie realizacji finansowana będzie także przy udziale kredytu udzielonego Spółce przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu wspierania budownictwa społecznego jako finansowanie zwrotne.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2017 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 2018 dalszy rozwój i kontynuację działalności.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego
"Zieleń Miejska" Sp. z o.o.
05-800 Pruszków, ul. Gordziakowskiego 9
NIP: 534-19-78-531, tel.: (22) 160-37-10

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Zbigniew Piotrkowski

Pruszków dnia, 20.04.2018 r