

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

„Zieleń Miejska” sp. z o.o.

za rok 2018

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 2018r. kapitał zakładowy Spółki zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym wyniósł 41.742.376 zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 31.972.152 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 2018 Gmina Miasto Pruszków podniosła swój udział w kapitale zakładowym Spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 5.000.000 zł oraz aportu w postaci zabudowanych działek gruntu o łącznej wartości 1.510.426 zł. , podwyższając tym samym wartość swojego udziału o 6.510.426 zł do kwoty 41.742.376. zł.

W 2018 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 9001:2015 do 27 sierpnia 2021 r. roku.

W roku 2018 odbyły się dwa Zgromadzenia Wspólników, w tym 1 zwyczajne i 1 nadzwyczajne, na których podjęto 14 uchwał.

Rada Nadzorcza obradowała 8 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 1 lutego 2018 roku Rada Miasta Pruszkowa podjęła uchwałę Nr XLII.431.2018 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: administracyjnym i gospodarczym będącymi w złym stanie technicznym i przeznaczone do rozbiórki, położone w Pruszkowie przy ul. Łączniczek AK 5 i 7, stanowiące działki ewidencyjne nr : 26/6 i 26/7, obręb 11 o powierzchni 934 m² i 695 m² i wartości łącznej 925.284 zł.

W dniu 18 lipca 2018r. Spółka rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 3 – go Maja 33 w Pruszkowie o łącznej liczbie 15 lokali mieszkalnych w ramach lokalnego programu mieszkaniowego „Lepsze lokum”.

W dniu 28 października 2018r. Spółka rozpoczęła także budowę budynku mieszkalnego przy ul. B. Prusa 45 w Pruszkowie o łącznej liczbie 12 lokali mieszkalnych.

Wymienione wyżej inwestycje realizowane są przy udziale środków finansowych udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach finansowania zwrotnego będącego jednym z filarów rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie plus”.

W 2018 roku Spółka zakończyła budowę i zasiedliła 5 budynków mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie. W każdym budynku jest 21 lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych poprzez windę i brak progów architektonicznych. Przedsięwzięcie to realizowane było w ramach wymienionego wyżej programu mieszkaniowego „Lepsze lokum” i zostało częściowo sfinansowane kredytem w ramach finansowania zwrotnego oraz środkami finansowymi w kwocie 5.000.000 zł przekazanymi przez Miasto Pruszków w postaci aportu na realizację programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego. Środki te zwiększyły udział Gminy Pruszków w kapitale zakładowym Spółki.

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.

W 2018 roku uzyskaliśmy pozwolenie na budowę budynku usługowo - biurowo - mieszkalnego z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Armii Krajowej 46 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 rozpatrywany jest wniosek o pozwolenie na budowę złożony przez Spółkę do Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.

Drugą istotną działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 189.355,06 m². Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 176.915,15 m², co odpowiada 4518 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa lokali usługowych zarządzanych przez Spółkę wynosiła 11.868,58 m², co odpowiada 122 lokalom. Duży udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 73.709,63 m², co odpowiada 1861 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 63.869,51 m² (1403 lokali), wspólnot mieszkaniowych 52.847,40 m² (1241 lokali).

W 2018 roku sytuacja na rynku budowlanym była niekorzystna dla inwestorów budujących lokale mieszkalne na wynajem. Branża budowlana zmierzyła się z ok. 30 procentowym wzrostem kosztów materiałów budowlanych oraz dużym brakiem rąk do pracy. Sytuacja ta spowodowała znaczny, nawet trzydziestokilku procentowy wzrost cen usług budowlanych, co z kolei podnosi koszty inwestycji i udział spłaty kredytu w stawce czynszu oraz zwiększa popyt na mieszkania przeznaczone na najem realizowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w których czynsz regulowany jest ustawowo.

Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego w 2018 roku przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” opierała się na programie mieszkaniowym przyjętym przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków i kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu finansowania zwrotnego. 105 lokali mieszkalnych przy ul. Studziennej w Pruszkowie zostało zrealizowanych 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 2018 przypis czynszu z opłatami niezależnymi od właścicieli (opłaty za media) w zasobach mieszkaniowych będących własnością Spółki wyniósł 13.713606,88zł, wpłaty dokonane przez najemców wyniosły 13.950.528,54 zł i stanowiły 101,73 % przypisu. Wpłaty za najem lokali usługowych, miejsc postojowych wyniosły 1.077.085,19 zł i stanowiły 96,96% przypisu, który wyniósł 1.110.826,01 zł.

Przypis za lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszków wyniósł 7.321.117,87 zł, wpłaty wniesione przez najemców i przekazane do budżetu Miasta Pruszków wyniosły 7.026.611,74 zł i stanowiły 95,98% 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 215.393,89 zł.

Udział wpłat czynszowych (2.634.839,40zł) w stosunku do przypisu (2.726.982,18 zł) za najem komunalnych lokali usługowych, dzierżawy gruntu, miejsc postojowych zarządzanych przez Spółkę wyniósł 96,62% przypisu.

Dodatki mieszkaniowe przyznane najemcom lokali mieszkalnych będących własnością Spółki wyniosły 305.917,44 zł i stanowiły 2,19% wpłat czynszowych dokonywanych przez najemców. W komunalnych lokalach mieszkalnych dodatki mieszkaniowe wyniosły 569.066,73 zł i stanowiły 8,10 % wpłat.

W zakresie działań windykacyjnych w 2018 roku złożyliśmy do sądu łącznie 26 pozwy o eksmisję na kwotę zadłużenia 262.027,06 zł, w tym 17 pozwoń dotyczących zasobów własnych Spółki na kwotę 220.800 zł. i 9 dotyczących zasobu komunalnego na kwotę 41.227,06 zł. Złożyliśmy także do Sądu 132 pozwy o zapłatę na kwotę zadłużenia 755.807,23 zł, w tym 55 pozwoń na kwotę 361.721,74 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 77 pozwy na kwotę 394.085,49 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków. Wystaliśmy 899 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 4.323.832,83 zł, w tym 388 wezwań na kwotę 1.683.419,76 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 511 wezwań na kwotę 2.640.413,07 dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.

W 2018 roku zawaraliśmy z dłużnikami 107 ugód w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 521.496,44 zł, w tym 43 ugody na kwotę 234.516,46 zł dotyczące zasobów własnych Spółki i 64 ugody na kwotę 286.979,98 zł dotyczące zasobów komunalnych Gminy Pruszków.

W roku 2018, podobnie jak w latach poprzednich dążyliśmy do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej.

W celu poprawy stanu technicznego budynków komunalnych, w 2018 roku wykonana została termomodernizacja budynków przy ul. Mickiewicza 5 i Wilczej 5 w ramach zadań inwestycyjnych pn. " Rewitalizacja budynków mieszkalnych w Pruszkowie". W zakresie prac budowlanych wykonano remont elewacji wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych i stropodachu, wymieniona została stolarka okienna w częściach wspólnych budynku oraz w lokalach, w których nie była wcześniej wymieniona. W ramach pozostałych prac remontowych wykonana została izolacja przeciwwilgociowa fundamentów i ścian piwnicznych, balkonów, dokonano remontu wiatrołapów i klatek schodowych wraz z wykonaniem instalacji domofonowej. Mieszkania doposażone zostały w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych z kotłowni gazowej.

Koszty wyżej wymienionych prac wyniosły 429.840,00 zł dla budynku przy ul. Wilczej 5 i 364.500 zł dla budynku przy ul. Mickiewicza 5.

W 2018 roku wykonane zostały prace remontowo – inwestycyjne budynków przy ul. Broniewskiego 1A i 1B wraz z zagospodarowaniem terenu osiedla przy ul. Broniewskiego w Pruszkowie. Prace były prowadzone zgodnie z wytycznymi i pod nadzorem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budynki doposażone zostały w instalację centralnego ogrzewania, budynek przy ul. Broniewskiego 1A doposażony został także w instalację ciepłej wody użytkowej i w węzeł cieplny. Do budynku przy ul. Broniewskiego 1B ciepło dostarczane jest z wężła grupowego zlokalizowanego w budynku przy ul. Broniewskiego 7. Remont budynków obejmował remont elewacji, wymianę stolarki okiennej na drewnianą, remont dachów, klatek schodowych. W ramach zagospodarowania terenu dokonano rozbiórki budynku gospodarczego, wykonano altanę śmietnikową i ogrodzenie wraz z montażem bramy wjazdowej.

Wyznaczone zostały miejsca postojowe i ciągi komunikacyjne, które wyłożone zostały kostką betonową i częściowo ażurowymi płytami betonowymi umożliwiającymi wsiąkanie wód opadowych. Z powierzchni wyłożonych pełną kostką betonową wody opadowe odprowadzane są przez wpusty deszczowe do 11 studni chłonnych.

W 2018 roku wykonano także:

- remont dachów budynków przy ul. : Kościelnej 16, Pięknej 10, Waryńskiego 18, Kościuszki 39 , Topolowej 6 za kwotę 181.733,44 zł
- remont klatki schodowej w budynku przy ul. Daszyńskiego 40 za kwotę 24.625,51 zł.
- remont pustostanów za kwotę 317.766,23 zł
- remont balkonów przy ul. Daszyńskiego 40 (2 szt.), Kraszewskiego 11 (1 szt.), Pańskiej 26 (1 szt.), Promyka 4 (2 szt.), Pięknej 9 (1 szt. taras) za kwotę 28.620 zł.
- remont ściany z luksferów w budynku przy ul. 3 – go Maja 56 za kwotę 23.370 zł
- remont instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach przy ul : B. Prusa 42 i Kościuszki 56 za kwotę 120.592,89 zł.
- niezależne przyłącza wodociągowe do budynków przy ul: Narodowej 5 i Narodowej 7 za kwotę 28.620 zł.

Poza tym wykonane były drobniejsze prace remontowe z zakresu robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych za kwotę 139.336,42 zł. Opracowane zostały dokumentacje projektowe obejmujące prace termomodernizacyjne i pozostałe remontowe dla budynków : 3 - go Maja 19 , Mickiewicza 5, Narodowej 7 , Szkolnej 4, Bohaterów Warszawy 19, Daszyńskiego 9,11, Ołówkowej 15, Wojciecha 3/5, Partyzantów 26, Stalowej 7, Wilczej 5.

Ogólny koszt w/w prac w 2018 r. wyniósł 148.885,14 zł. Oczekujemy na pozwolenie na budowę dla budynków przy u. Stalowej 7 i Narodowej 7, które objęte są ochroną konserwatora zabytków. Po otrzymaniu pozwoleń w 2019r. dokonana zostanie zapłata w wysokości 60.024 zł.

Średnie zatrudnienie w firmie w roku 2018 wyniosło 39 etatów.

W 2018 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 5 568 364,69 zł , po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 570 935,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 4 997 429,69 zł.

Przychody Spółki w 2018 r. wyniosły 19 560 806,94 zł.

Wartość nakładów inwestycyjnych na 2018 roku wyniosła 13 240 158,47 zł.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2018 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 2019 dalszy rozwój i kontynuację działalności.

Pruszków dnia, 31.03.2019 r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Piotrkowski

