

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

„Zielen Miejska” sp. z o.o.

za rok 2019

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Nazwa, siedziba, przedmiot działalności

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zielen Miejska” sp. z o.o. (dalej jako: TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o.) wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie pod numerem KRS: 0000039568.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kapitał zakładowy Spółki wyniósł 41 742 376,00 zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 31 972 152,00 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. Wspólnik Gmina Brwinów nie została ujawniona w KRS zgodnie z art. 38 pkt 8c w związku z art. 35 pkt 2 ustawy o KRS (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz. 1500).

W dniu 30 grudnia 2019 r. Gmina Miasto Pruszków podniosła swój udział w kapitale zakładowym Spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 2 050 000 zł, podwyższając tym samym wartość swojego udziału do kwoty 34 022 152,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało wpisane do KRS w dniu 23.03.2020 r.

W związku z powyższym na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 43 792 376 zł.

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

Od roku 2003 Spółka TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. stosuje system zarządzania jakością w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami, co potwierdzone zostało uzyskaniem certyfikatem ISO 9001:2000. Ważność certyfikatu dla systemu zarządzania wg normy PN - EN ISO 9001:2015 obowiązuje do dnia 27 sierpnia 2021 r.

Spółka nie posiada oddziałów.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o.

Zarząd

Zgodnie z Aktem założycielskim Spółki, Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku skład Zarządu był następujący:

Maciej Roszkowski - Prezes Zarządu

W składzie Zarządu Spółki w ciągu 2019 roku miały miejsce następujące zmiany:

W okresie od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.08.2019 r. Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Zbigniew Piotrkowski.

W dniu 11.07.2019 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej Pan Zbigniew Piotrkowski poinformował członków Rady Nadzorczej Spółki o złożeniu oświadczenia o rezygnacji z funkcji członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31.08.2019 r.

Po przeprowadzeniu procedury konkursowej na stanowisko Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza w dniu 30.08.2019r. podjęła uchwałę Nr 9/2019 o powołaniu na stanowisko Prezesa jednoosobowego Zarządu Pana Macieja Roszkowskiego.

W związku z powyższym w okresie od dnia 02.09.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. skład jednoosobowego Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Maciej Roszkowski – Prezes Zarządu

W okresie od 31.12.2019 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2019 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

1. Henryka Leczkowska
2. Anna Stefaniak
3. Anna Kosińska
4. Grażyna Tomasik
5. Mikołaj Ostrowski

W składzie Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2019 roku miały miejsce następujące zmiany:

W dniu 28.06.2019r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. podjęło uchwałę Nr 5/2019 o wygaśnięciu mandatu członka Rady Nadzorczej Pana Mikołaja Ostrowskiego w związku ze złożeniem rezygnacji z funkcji oraz uchwałę Nr 6/2019 o wygaśnięciu mandatu Pani Anny Stefaniak w związku z upływem kadencji.

Jednocześnie, Zgromadzenie Wspólników powołało nowych członków Rady i tak uchwałą Nr 7/2019 powołano Pana Piotra Sobuckiego, a uchwałą Nr 8/2019 Panią Małgorzatę Gostomską.

W związku z powyższym od dnia 28 czerwca 2019 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

1. Henryka Leczkowska
2. Małgorzata Gostomska
3. Anna Kosińska
4. Grażyna Tomasik
5. Piotr Sobucki

W okresie od 31 grudnia 2019 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza obradowała w 2019 r. 12 razy. Sprawując funkcje kontrolno – nadzorcze Rada Nadzorcza zapoznawała się z sytuacją finansową firmy, monitorowała przebieg inwestycji prowadzonych przez Spółkę, realizacji remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Pruszków, przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe Spółki za 2018 r., oceniła działalność Zarządu za rok 2018 oraz opiniowała wnioski Zarządu będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, przeprowadziła również procedurę konkursową na objęcie stanowiska nowego Prezesa Zarządu.

Zgromadzenie Wspólników

W roku 2019 odbyły się dwa Zgromadzenia Wspólników, w tym jedno zwyczajne i jedno nadzwyczajne. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 12 wiążących uchwał. Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło m.in. sprawozdania roczne Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej. Zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2018, udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządowi Spółki i członkom Rady Nadzorczej TBS „Zielień Miejska” sp. z o.o., podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018 na kapitał zapasowy. Podjęło również uchwały o wygaśnięciu mandatów dwóch dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i powołaniu nowych. W dniu 30.12.2019r. na podstawie uchwały 1/12/2019 dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.050.000zł poprzez zwiększenie udziału Gminy Pruszków z 41.742.376,00 zł do 43.792.376,00 zł (KRS WA.XIV NS REJ/KRS/005346/20/350 wpis do rejestru z dnia 23.03.2020r.).

2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2019, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

2.1. Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego

W 2019 roku realizacja przez TBS „Zielień Miejska” działalności statutowej Spółki tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na terenie Pruszkowa odbywała się zarówno w ramach działalności podstawowej Spółki, jak i w ramach realizacji programu mieszkaniowego „Lepsze lokum” przyjętego przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków i z zastosowaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu finansowania zwrotnego.

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

W ramach Programu mieszkaniowego „Lepszego lokum” w czwartym kwartale 2019 r. został oddany do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. 3 go Maja 33 w Pruszkowie, zasiedlony w pierwszym kwartale 2020 r. Budynek z 15 lokalami mieszkalnymi, windą oraz garażem podziemnym, zrealizowano 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 „Zielen Miejska” sp. z o.o. i Gminą Miasto Pruszków. W trzecim kwartale 2019 r. rozpoczęto realizację inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego przy ul. Łączniczek A. Krajowej 5 i 7 w Pruszkowie. Zakończenie inwestycji przewidziane jest na IV kwartał 2020 r.

W ramach Społecznego Budownictwa Mieszkaniowego realizowanego przez Spółkę w roku 2019 r. prowadzona była inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bolesława Prusa 45 w Pruszkowie. Budynek ten został w pierwszym kwartale 2020 r. oddany do użytkowania. W ramach tej inwestycji zostało zasiedlonych 12 lokali mieszkalnych. Budynek jest wyposażony w windę oraz posiada garaż podziemny. Budynek został wybudowany z zastosowaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu finansowania zwrotnego.

2.2. Zarządzanie nieruchomościami

Drugą istotną działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami. Spółka zarządza nieruchomościami własnymi będącymi w zasobach TBS, powierzonym w zarząd mieniem komunalnym oraz nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 187 567,31 m². Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 176 446,07 m², co odpowiada 4 506 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa lokali usługowych zarządzanych przez Spółkę wynosiła 11 121,24 m², co odpowiada 111 lokalom.

Znaczny udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 73 196,78 m², co odpowiada 1848 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 64 543,99 m² (1418 lokali), wspólnot mieszkaniowych 51 190,99 m² (1 201 lokali).

2.3. Remonty i modernizacje

W roku 2019 Spółka dążyła do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej.

2.3.1 Na remonty, w zasobach własnych Spółki TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. wydatkowano środki w kwocie 107 219,18 zł.

Poniżej przykładowe realizacje zlecone firmom zewnętrznym:

a) Remont nawierzchni zjazdów do boksów garażowych wraz z odwodnieniem, wykonanie zadaszenia wiaty śmietnikowej łączniczek A. Krajowej 8	60 341,52 zł
b) Obliczenie współczynników korygujących do rozliczenia c.o. Tuwima 18 – 26	888,00 zł
c) Wymiana drzwi zewnętrznych Tuwima 20	3 780,00 zł
d) Wymiana okna PCV Kościelna 9	1 061,64 zł
e) Wymiana rynien Na Skraju i 4	3 926,82 zł
f) Naprawa wężła c.o. Srebrna 24	3 216,61 zł
g) Naprawa fontanny Sienkiewicza 5	2 496,00 zł
h) Naprawa instalacji logoterm Komorowska 15	2 050,00 zł
i) Wykonanie podłączeń naczyń przepompowych ciepłej wody do instalacji Piłsudskiego 21D i 23	1 680,00 zł
j) Wykonanie wymiany centrali domofonowej łączniczek A. Krajowej 11	2 870,00 zł
k) naprawa wężła mieszkaniowego Komorowska 15	2 314,99 zł
l) montaż nasad kominowych Wiklinowa 9 Milanówek	777,60 zł
ł) Wymiana drzwi zewnętrznych Szkolna 6/8	3 888,00 zł
m) Naprawa daszków kl. I i II Pułaskiego 6	4 968,00 zł
n) Wymiana kotła kondensacyjnego, przeróbka komina 3- go Maja 117 c	12 960,00 zł
Razem:	107 219,18 zł

Pozostałe prace remontowe, konserwacyjne, eksploatacyjne nie ujęte w powyższym zestawieniu, zostały wykonane siłami własnymi przez pracowników działu technicznego Spółki.

2.3.2 Na remonty w zasobach komunalnych będących w zarządzie Spółki TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. zostały wydatkowane środki w kwocie: 1 156 164,55 zł

a) Remonty poszycia dachowego Pańska 34 ,Daszyńskiego 10,Daszyńskiego 20,Stalowa 10, Zacisze 47, Zbigniewa 8	215 547,67 zł
b) Remonty klatek schodowych Narodowa 9	24 961,56 zł
c) Remonty balkonów Daszyńskiego 17 ,Niecała 7 i 9 ,Stalowa 4,11 i 4	32 400,00 zł
d) Wykonanie wymiany kanalizacji zewnętrznej do budynku + dokumentacja projektowa B. Prusa 38,40, i 42	109 700,00 zł
e) Remont elewacji B. Prusa 42 i 44	113 400,00 zł
f) Remonty 27 pustostanów	361 602,09 zł
g) Remonty różne	298 553,23 zł

Razem: 1 156 164,55 zł

2.3.3. W 2019 roku wykonana została termomodernizacja budynków w ramach projektu pn. "Remont wielorodzinnych budynków mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Pruszkowa położonych w obszarze rewitalizacji A i B". Całkowity koszt w/w prac z udziałem środków unijnych wyniósł : 4 657 201,58

a) 3 – go Maja 19	944 461,58 zł
b) Daszyńskiego 9	868 350,00 zł
c) Daszyńskiego 11	615 000,00 zł
d) Daszyńskiego 13	608 000,00 zł
e) Ołówkowa 15	984 390,00 zł
f) Boh. Warszawy 19	637 000,00 zł

Razem: 4 657 201,58 zł

W zakresie prac budowlanych wykonanych w powyższych budynkach znalazły się m.in. następujące prace: remont elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych, docieplenia stropodachów , wymiana obróbek blacharskich, wzmocnienie więźby dachowej, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, adaptacje pomieszczeń na kotłownię gazowe wraz z wyposażeniem ich w kotły gazowe i zasobniki ciepłej wody, doposażenie lokali w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Wykonano także modernizację instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w niektórych lokalach mieszkalnych. W ramach zagospodarowania terenu posesji wykonano ciągi pieszo – jezdne, ogrodzenia, a także znacznie poprawiające estetykę otoczenia posesji nasadzenia roślinne.

Ogólna suma wydatkowana na remonty w zasobach Gminnych to kwota: 5 813 366,13 zł

2.3.4. Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne we wspólnotach mieszkaniowych będących w administracji Spółki TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. zostały wydatkowane środki w kwocie: 1 153 330,26 zł.

Zakresem powyższych prac objęto 17 budynków mieszkalnych, wśród nich wyróżnić można :

a) Wykonanie instalacji WLZ , Kubusia Puchatka 16	50 983,34 zł
b) Wykonanie instalacji elektrycznej WLZ , Chopina 17	42 312,27 zł
c) Remont budynku Mickiewicza 4	456 005,21 zł
d) Remont pokrycia dachowego , Długa 71	92 236,69 zł
e) Naprawa dźwigu osobowego , wymian drzwi Kościelna 2	43 972,40 zł
f) Remont budynku , Pułaskiego 8	228 979,56 zł

Ponadto Spółka TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. jako zarządca w roku obrachunkowym 2019 pozyskała dwa kredyty bankowe na cele remontowe wspólnot: przy ul. Chopina 9 na kwotę 70 000,00 zł i przy ul. Pułaskiego 8 na kwotę 178 094,38 zł. W trakcie realizacji pozostaje pozyskanie kolejnych kredytów z przeznaczeniem celowym na poprawę stanu technicznego budynków przy ul. Mickiewicza 4 i Edwarda 2.

2.4. Działania windykacyjne

W zakresie działań windykacyjnych w 2019 roku złożyliśmy do sądu łącznie 23 pozwy o eksmisję na kwotę zadłużenia 267 011,00 zł , w tym 13 pozwów dotyczących zasobów własnych Spółki na kwotę 226 400,00 zł i 10 pozwów dotyczących zasobu komunalnego na kwotę 40 611,00zł. Złożyliśmy także do Sądu 151 pozwów o zapłatę na kwotę zadłużenia 956 859,39 zł, w tym 54 pozwy na kwotę 350 246,27 zł dotyczące zasobów własnych Spółki i 79 pozwów na kwotę 498 067,12 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 18 pozwów na kwotę 108 546,00 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych. Wysłaliśmy 1111 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 6 521 074,40 zł ,w tym 320 wezwań na kwotę 1 632 307,39 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 681 wezwań na kwotę 4 351 026,29 dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 110 wezwań na kwotę 537 740,72 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

W 2019 roku zawarliśmy z dłużnikami 199 ugód w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 1 188 583,61 zł , w tym 80 ugód na kwotę 395 247,15 zł dotyczących zasobów własnych Spółki , 108 ugód na kwotę 743 705,02 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków i 11 ugód na kwotę 49 631,44 dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI , AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Począwszy od 2018 roku Spółka realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Armii Krajowej 46 w Pruszkowie. W dniu 27.03.2019 r. Spółka zawarła umowę z wykonawcą na budowę w/w budynku. Inwestycja jest w trakcie realizacji.

W chwili obecnej trwa budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łączniczek A. Krajowej na działkach nr 266 i nr 267 w Pruszkowie z 22 lokalami mieszkalnymi, windą oraz garażem podziemnym w ramach programu „Lepsze lokum”, a także 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 „Zielen Miejska” sp. z o.o. i Gminą Miasto Pruszków. Budynek realizowany jest przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków i z zastosowaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Planowany termin zakończenia tej inwestycji to IV kwartał 2020 r.

Podobnie jak w roku 2019 tak w roku 2020, spółka TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. zamierza zrealizować założone plany remontowe dotyczące zasobów Gminnych, własnych jak również powierzonych w zarząd budynków wspólnot mieszkaniowych, a rozpoczęte inwestycje kontynuować. Niezbędne jest również pozyskanie nowych gruntów pod przyszłe inwestycje. W założeniu jest także intensyfikacja działalności w zakresie pozyskiwania nowych wspólnot mieszkaniowych. Spółka TBS „Zielen Miejska” sp. z o.o. jest w trakcie dynamicznych zmian strukturalnych. Celem zmian jest jej rozwój i znaczne podniesienie jakości świadczonych dotychczas usług.

Mniejsze wpływy z najmu (w I kwartale 2020 r. nastąpił 30% wzrost zadłużenia z tego tytułu), wstrzymanie orzekania w sprawach o zapłatę, wstrzymanie działań komorniczych w okresie pandemii COVID-19, zmiany w ustawodawstwie (specustawa) wpływające na zwiększenie ochrony praw lokatorów oraz okresowe zmniejszenie stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych, może mieć przełożenie na mniejszą ściągalskość długów. Podobny stan rzeczy jest w przypadku malejącego oprocentowania lokat terminowych w bankach. Powyższe uwarunkowania niezależne od Spółki mogą w kolejnym roku obrachunkowym przełożyć się na zmniejszenie planowanego zysku.

Średnie zatrudnienie w Spółce w roku 2019 zwiększyło się i wyniosło 41 etatów.

W 2019 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 4 880 607,90 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 516 972,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 4 303 635,90 zł.

Przychody Spółki w 2019 r. wyniosły 20 351 350,46 zł.

Wartość nakładów inwestycyjnych na 2019 roku wyniosła 14 540 838,50 zł.

Podsumowując działalność Spółki w roku 2019 należy stwierdzić, że był to kolejny 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 racjonalny i celowy. Nie istnieje zagrożenie dla dalszej działalności firmy, jej wyniki rokuja w roku 2020 stabilny rozwój i kontynuację działalności Spółki.

Pruszków, dnia 30.06.2020 r.

Prezes Zarządu Spółki
TBS „Zielen Miejska” Sp. z o.o.

Maciej Roszkowski

Prezes Zarządu