

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„Zieleń Miejska” sp. z o.o.
za rok 2020**

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Nazwa, siedziba, przedmiot działalności

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. kapitał zakładowy Spółki wyniósł 43.792.376 zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 34.022.152 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 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 2021r. poz. 112).

W dniu 17 września 2020 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 36.072.152 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało wpisane do KRS w dniu 02.02.2021r.

W związku z powyższym na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 45.842.376 zł.

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

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. 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 „Zieleń Miejska” sp. z o.o.

Zarząd

Zgodnie z Aktem założycielskim Spółki, Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W trakcie trwania roku obrachunkowego 2020 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Jednoosobowy Zarząd w 2020 zarządzał Spółką przy pomocy głównego księgowego.

W strukturze organizacyjnej Spółki następowały zmiany dostosowywane do bieżących potrzeb Spółki.

W strukturze organizacyjnej wydzielono:

- działy administracji
- dział księgowości i windykacji należności
- dział obsługi technicznej, inwestycji i remontów
- dział kontroli wewnętrznej
- dział prawny

Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2020 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

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

W składzie Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2020 roku miały miejsce następujące zmiany:

W dniu 26.06.2020r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. podjęło uchwałę Nr 1/2020 o powołaniu do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej wybranego przez pracowników Spółki na kolejną trzyletnią kadencję rozpoczynającą się w dniu 28.06.2020r. Panią Annę Kosińską.

Od dnia 30.07.2020r. Pani Anna Kosińska na podstawie uchwały Nr 3/ 2020 Rady Nadzorczej Spółki TBS „Zieleń Miejska sp. z o.o. pełni funkcję wice Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

W dniu 30 grudnia 2020r. Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Henryka Leczkowska złożyła rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącej Rady jak i członkostwa w Radzie Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

W okresie od 31 grudnia 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej ulegał kolejnym zmianom.

W dniu 03.02.2021r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę Nr 1/2021 o wygaśnięciu mandatu dotychczasowej Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Henryki Leczkowskiej w związku ze złożeniem rezygnacji z pełnienia powyższej funkcji i członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Jednocześnie uchwałą nr 2/2021 z dnia 03.02.2021r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało nowego członka Rady Nadzorczej Spółki z ramienia Gminy Pruszków w osobie Pani Anny Brożyny.

W dniu 04.02.2021r. uchwałą Nr 1/2021 Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego Przewodniczącego Rady w osobie Pani Małgorzaty Gostomskiej będącej dotychczasowym członkiem Rady z ramienia Gminy Pruszków.

W dniu 29.03.2021r. Pani Grażyna Tomasik członek Rady Nadzorczej wybrany przez pracowników Spółki złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej w związku z upływem jej trzyletniej kadencji. Po przeprowadzeniu wyboru nowego kandydata na członka Rady wybranego przez załogę Spółki w dniu 15.04.2021r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałą nr 1/2021 o wygaśnięciu mandatu Pani Grażyny Tomasik a na jej miejsce uchwałą nr 2/2021 powołało do Rady Nadzorczej Spółki nowego członka Panią Hannę Bogucką.

Od dnia 15.04.2021r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

1. Małgorzata Gostomska
2. Anna Kosińska
3. Piotr Sobucki
4. Anna Brożyna
5. Hanna Bogucka

Rada Nadzorcza obradowała w 2020 r. 6 razy. Sprawując funkcje kontrolno – nadzorcze Rada Nadzorcza TBS „Zieleń Miejska” zapoznawała się z sytuacją finansową firmy, monitorowała przebieg inwestycji prowadzonych przez Spółkę, realizacji remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Pruszków, i własny Spółki. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 r., oceniła działalność Zarządu za rok 2019. Opracowała zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Spółki w latach 2020 – 2021, opiniowała wnioski Zarządu będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, m.in. w sprawie sprzedaży działki nr 183/1 obr. 0032 położonej przy ul. Komorowskiej 19 w Pruszkowie.

Zgromadzenie Wspólników

W roku 2020 odbyły się cztery Zgromadzenia Wspólników, w tym jedno zwyczajne i trzy nadzwyczajne. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 17 wiążących uchwał. Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło m.in. sprawozdania roczne Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej. Przyjęło sprawozdanie finansowe za rok 2019, udzieliło absolutorium Zarządowi Spółki i członkom Rady Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o., podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2019 na kapitał zapasowy. Podjęło również uchwałę o powołaniu członka Rady Nadzorczej, uchwaliło zmiany w Akcie Założycielskim Spółki, zatwierdziło zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółki, podjęło uchwałę o sprzedaży działki będącej własnością Spółki. W dniu 03.09.2020r. na podstawie uchwały 1/2020 dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.050.000zł poprzez zwiększenie udziału Gminy Pruszków z 43.792.376,00 zł do 45.842.376,00 zł (KRS WA.XIV NS REJ/KRS/190/21/995 wpis do rejestru z dnia 02.02.2021r.)

2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2020, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

2.1. Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego

W 2020 roku realizacja przez TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. działalności statutowej spółki polegająca na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na terenie Pruszkowa odbywa się zarówno w ramach działalności podstawowej Spółki, jak i w ramach programu mieszkaniowego „Lepsze lokum” przyjętego przez Radę Miasta Pruszkowa przy wsparciu finansowym Gminy Pruszków i zastosowaniem kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu finansowania zwrotnego.

Program mieszkaniowy skierowany jest głównie do najemców lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Pruszków, którzy chcieliby dokonać zamiany dotychczas wynajmowanych lokali na lokale o wyższym standardzie technicznym. Program z założenia preferuje poprawę warunków mieszkaniowych dla rodzin z dziećmi i osób je wychowujących. Realizatorem powyższego programu jest Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o.

W ramach Społecznego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w I kwartale 2020 roku zakończyła realizację i przekazała do zasiedlenia budynek przy ul. B. Prusa 45 z 12 lokalami mieszkalnymi, windą i garażem podziemnym.

W ramach działalności podstawowej Spółki począwszy od 2018 r. roku TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. realizuje inwestycję mieszkalno - usługowo - biurową z mieszkaniami oraz miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Armii Krajowej 46 w Pruszkowie. W marcu 2019 r. Spółka zawarła umowę na realizację powyższego przedsięwzięcia. Inwestycja jest w trakcie realizacji. W jej ramach do użytkowania oddanych zostanie 18 lokali mieszkalnych, powstaną również lokale usługowe i biurowe o łącznej powierzchni około 1317 m². Planowany termin zamknięcia prac budowlanych w obiekcie i oddanie go do użytku przewidywany jest na przełomie III i IV kwartału 2021r.

W listopadzie 2020 r. Spółka podpisała także umowę z generalnym Wykonawcą prac na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zakątnej 2 w Pruszkowie. Planowany termin zakończenia inwestycji to I kwartał 2022 r. Dzięki realizacji powyższej umowy powstanie 14 nowych lokali mieszkalnych. W/w budynek wyposażony zostanie w windę, garaż podziemny oraz boksy garażowe naziemne realizowane w ramach działalności statutowej spółki przy udziale środków z Banku Gospodarstwa Krajowego.

W ramach programu mieszkaniowego „Lepsze lokum” w I kwartale 2021 r. zakończono realizację, oddano do użytkowania i zasiedlono budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Łączniczek Armii Krajowej 7 w Pruszkowie. W ramach inwestycji powstały 22 lokale mieszkalne. Budynek posiada windę oraz garaż podziemny. Realizacji dokonano w oparciu o Porozumienie w sprawie realizacji budownictwa mieszkaniowego z lokalami przeznaczonymi na najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasto Pruszków zawartego między spółką TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. i Gminą Miasto Pruszków z finansowym wsparciem 20% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego w kwocie ponad miliona złotych oraz kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlane.

TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. w IV kwartale 2020 r. dokonała sprzedaży gruntu stanowiącego własność Spółki, zlokalizowanego przy ul. Komorowskiej 19 w Pruszkowie na dz. nr ew. 183/1 obr. 23. Na w/w działce o powierzchni 532 m² zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z 8 lokalami

mieszkalnymi i garażem podziemnym. Z uwagi na wysoki koszt budowy przedmiotowej inwestycji, Spółka podjęła decyzję o sprzedaży powyższej działki. Kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości to 630 000 złotych brutto. Zysk z transakcji Zarząd Spółki przeznaczy na pokrycie części kosztów bardziej dochodowych inwestycji realizowanych przez Spółkę.

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 2020 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 213 506,89 m².

Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 200 357,46 m² a powierzchnia zarządzanych lokali usługowych 13 149,53 m²

Znaczny udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 72 921,96 m², co odpowiada 1 832 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 69 805,42 m² (1438 lokali), wspólnot mieszkaniowych 57 630,08 m² (lokali 1232)

2.3. Remonty i modernizacje

W roku 2020 Spółka dążyła do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej.

2.3.1 Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne w zasobach własnych Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. wydatkowano środki w kwocie 1 345 898,54 zł.

Poniżej przykładowe realizacje remontów wykonanych w zasobach własnych Spółki zlecone firmom zewnętrznym jak również wykonywane siłami własnymi przez pracowników działu technicznego Spółki:

- a) Wymiany domofonów na cyfrowe w budynkach: Kościelna 9, Pułaskiego 2, Lisieckiego 2A i Lisieckiego 2b, Studzienna 35, Studzienna 4, Tuwima 24 na kwotę : 28 874,39 zł
- b) Remonty pokrycia dachowego : Tuwima 18, Tuwima 20, Tuwima 22, Tuwima 24, Tuwima 26, Pułaskiego 2 i 6 na kwotę : 428 004 zł
- c) Remonty, konserwacje instalacji w węzłach cieplnych w budynkach przy ulicach, wymiany kotłów w budynkach : Na Skraju 2, Na Skraju 4, Jedwabna 2 w Milanówku, Wiklinowa 9 w Grodzisku Mazowieckim, Grodziska 8 w Brwinowie, Lisieckiego 2b lok 4 i 13, 3-go Maja 77, Szkolna 6/8, Łączniczek AK 11, 36 Pułku Piechoty Legii Akademickiej 15 na kwotę: 29 801,04 zł
- d) Konserwacja logoterm : 3 – go Maja 77, Targowa 2 i 4 na kwotę 2 548,80 zł
- e) Prace kominiarskie : Lisieckiego 1a i 1 b na kwotę 9266,40 zł
- f) Remonty klatek schodowych : Słowackiego 34 i 36 w Pruszkowie , Bliska 1a w Milanówku na kwotę: 82 728 zł
- g) Remonty balkonów : Studzienna 39/51, Studzienna 39/8, Kraszewskiego 40/4 i 40/6 na kwotę: 20 088 zł
- h) Wymiana drzwi wejściowych zewnętrznych: Pułaskiego 2 klatka I i III na kwotę : 8 208 zł
- i) Remont pomieszczeń w siedzibie TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. Gordziałkowskiego 9 w celu utworzenia Biura Obsługi Klienta na kwotę: 60.497,76 zł

j) Obowiązkowe pięcioletnie i roczne przeglądy budowlane i elektryczne na kwotę:
98 728,41 zł

k) Przegląd i konserwacja instalacji hydrantowych w 9 budynkach na kwotę : 2 767,50 zł

2.3.2 Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne w zasobach komunalnych będących w zarządzie Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. zostały wydatkowane środki przez Gminę Pruszków w kwocie: **2.091 851,83 zł**

1. Wymiana wodomierzy w całym zasobie komunalnym na wodomierze z nakładką radiową, doposażenie w wodomierze lokali nieopomiarowanych na kwotę : 168.755,64 zł
2. Remonty pustostanów: Piękna 10/7, Komorowska 13/16 na kwotę: 65 648,67 zł
3. Wykonanie projektu remontu budynku Domu Kultury „Pałacyk Sokoła” ul. Kościuszki 41 w Pruszkowie na kwotę: 67.650 zł
4. Wykonanie ekspertyzy technicznej dot. stanu technicznego instalacji elektrycznej i odgromowej Wojciech 3/5 na kwotę : 5 900 zł
5. Wykonanie ekspertyzy budowlanej budynku Drzymały 4 na kwotę: 20 418 zł
6. Wykonanie dokumentacji technicznej remontu Książnicy Pruszkowskiej Kraszewskiego 13 w Pruszkowie na kwotę: 72 570 zł
7. Wykonanie dokumentacji projektowej rozbiórki budynków gospodarczych: Stalowa 4, Stalowa 21, Pańska 26 na kwotę: 11.850 zł
8. Wykonanie ekspertyzy budowlanej określającej przyczynę katastrofy budowlanej po zarwaniu balkonu Ołówkowa 6/5 na kwotę : 9 840 zł
9. Wykonanie dokumentacji projektowej modernizacji instalacji elektrycznej Wojciecha 3/5 na kwotę: 2 700 zł
10. Wymiana linii napowietrznej oraz uchwytu przyłącza energetycznego budynku Waryńskiego 18 na kwotę: 5 000 zł
11. Wymiana pionów instalacji zimnej wody Stalowa 51 na kwotę : 4 536 zł
12. Zabezpieczenie budynku po pożarze Cicha na kwotę: 34 351,60 zł
13. Usprawnienie instalacji elektrycznej w lokalach i części wspólnej budynku po pożarze budynku Cicha Nr 3: w budynkach przy ulicach: Elektryczna 2, Zimna 3, Zbigniewa 8 na kwotę : 1 909,99 zł
14. Wymiana instalacji elektrycznej Prusa 44/6, Pańska 32/1, Ołówkowa 28/1a na kwotę: 17 463,60 zł
15. Wycinka i pielęgnacja drzew na terenach posesji administrowanych przez Spółkę: Boh. Warszawy 15, Stalowa 4, 51, Ołówkowa 22, Waryńskiego 18, Daszyńskiego 10, B. Prusa 66, 3 – go Maja 27 i 56, Kraszewskiego 30, Chrobrego 14, Daszyńskiego 26, Graniczna 2, A. Krajowej 24, 26 , 30, 32, Kościelna 1/ A. Krajowej 26 , osiedle Broniewskiego na kwotę: 25 218 zł
16. Wymiana okien w lokalach Chopina 17 lokale 7 i 34, Kraszewskiego 9/22, Sucha 15/1 na kwotę: 12 076,56 zł

17. Wymiana drzwi wejściowych do lokali : Ołówkowa 28/1a, Drzymały 13/6 na kwotę:	4 514 zł
18. Roboty kominiarskie: Daszyńskiego 5, Elektryczna 2/10, Narodowa 9/4, 3 - go Maja 35/1a, Promyka 4/14 na kwotę:	9716 zł
20: Przemurowanie kominów: Wesoła 28 - 2 szt., Mickiewicza 17 – 5 szt. na kwotę :	20 088 zł
21. Rozbiórka pieca kaflowego, uzupełnienie posadzki , montaż pieca kominkowego Daszyńskiego 26 na kwotę:	2 200 zł
22. Doprowadzenie instalacji c.o. Szkolna 14/3 na kwotę:	2 700 zł
23. Zakup źródeł ogrzewania : Stalowa 10/14 a , Elektryczna 2/9 na kwotę:	643 zł
24 Zakup pomp obiegowych do instalacji c. o. w budynkach: Stalowa 20 i Broniewskiego 2b,5,7,9 na kwotę :	3 592,07 zł
25. Zakup pieca gazowego do lokalu Piękna 10/1 na kwotę:	2 367 zł
26. Zakup kuchni gazowej Sienkiewicza 11 za kwotę :	839,98 zł
27. Wymiana stacji domofonowej na cyfrową Obrońców Pokoju 3 za kwotę:	2 446,85 zł
28. Wykonanie izolacji poziomej fundamentów budynku Stalowa 12 na kwotę:	1 296 zł
29. Uprzątnięcie i opróżnienie lokalu po zmarłym wraz z dezynfekcją, ozonowaniem Wojciecha 3/5 i Daszyńskiego 26/14 na kwotę :	10 086 zł
30. Wykonanie remontu wiatrołapu w konstrukcji drewnianej w budynku przy ul. POW 3 na kwotę:	3 780 zł
31. Odtworzenie zniszczonej zieleni wraz z założeniem zabezpieczeń przed parkowaniem aut przy budynkach A. Krajowej 24 i 26 za kwotę:	25 128 zł
32. Wykonanie uporządkowania terenu zewnętrznego położonego przy działce inwestycyjnej przy budynku Elektryczna 2 na kwotę:	26 529,99 zł

Razem: 620.871,69 zł

2.3.3. W 2020 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 : 1.470.980,16 zł

a) Szkolna 4	809 280,00 zł
b) Partyzantów 26	661 700,16 zł

Razem: 1 470 980,16 zł

W zakresie prac budowlanych wykonanych w powyższych budynkach znalazły się m.in. następujące prace : remont elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych, docieplenia dachów , wymiana obróbek blacharskich, wzmocnienie więźby dachowej , częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, adaptacje pomieszczeń na węzły cieplne doposażenie lokali w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Wykonano także modernizację instalacji elektrycznej na klatkach schodowych.

W ramach zagospodarowania terenu posesji wykonano ciągi pieszo - jezdne, ogrodzenia a także znacznie poprawiające estetykę otoczenia posesji nasadzenia roślinne.

Ogólna kwota wydatkowana przez Gminę Miasto Pruszków na remonty przeprowadzone w jej zasobach, a nadzorowane przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. to kwota: 2 091 851,85 zł.

2.3.4. Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne Wspólnoty Mieszkaniowe będące w administracji Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. wydatkowały środki w kwocie: **1 479 628,05 zł**

Zakresem powyższych prac objęto wszystkie budynki mieszkalne, wśród nich wyróżnić można :

a) Remont klatek schodowych, A. Krajowej 24	124 710,57zł
b) Remont balustrady balkonu przynależnego do lokalu nr 22 przy ul. Kościelnej 2	1 706,40 zł
c) Remont klatki schodowej w budynku ul. Obrońców Pokoju 39	27 939 zł
d) Remont budynku ul. Edwarda 2 w Pruszkowie, aneks zmiana terminu realizacji z dnia 07.10.2019r. na 25.02.2020r.	240 361,78 zł
e) Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym ul. Kraszewskiego 21	33 480 zł
f) Wymiana rury kanalizacyjnej w części wspólnej przechodzącej przez lokal 12 w budynku ul. Trojdena 3	1 944 zł
g) remont stropu w lokalu nr 12 ul. Trojdena 3	12 960 zł
h) Wykonanie prac zagospodarowania terenu, na terenie nieruchomości Pułaskiego 4	370 000 zł
i) Remont 3 klatek schodowych w budynku przy ul. Kubusia Puchatka 8	72 705,60 zł
j) Odtworzenie zniszczonej zieleni i montaż zabezpieczeń przed parkowaniem aut przy ul. A. Krajowej 24 i 26	25 128 zł
k) Wykonanie prac remontowych w budynku przy ul. Długiej 71	11 826 zł
l) Wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej prac remontowych w budynku przy ul. Obr. Pokoju 17	9 612 zł
m) Wymiana instalacji elektrycznej WLZ w budynku przy ul. Powstańców 6	53 491,95 zł
n) Modernizacja przyłącza sanitarnego do budynku Drzymały 17	11 070 zł
o) Uziemienie instalacji administracyjnej w budynku Kraszewskiego 38	1 800 zł
Razem:	997 028,90 zł

Ponadto Spółka TBS "Zieleń Miejska" sp. z o.o. jako zarządca w roku obrachunkowym 2020 pozyskała poniższe kredyty bankowe na cele remontowe wspólnot mieszkaniowych :

a) A. Krajowej 24 na kwotę	107 000,00 zł
b) Kubusia Puchatka 8	91 115,60 zł
c) Pułaskiego 4	339 659,16 zł
d) Mickiewicza 4	75 000,00 zł
e) Obrońców Pokoju 39	15 000,00 zł

W trakcie realizacji pozostaje pozyskanie kolejnego kredytu z przeznaczeniem celowym na poprawę stanu technicznego budynku przy ul. Obr. Pokoju 17 w Pruszkowie.

2.4. Działania windykacyjne

W zakresie działań windykacyjnych w 2020 roku złożyliśmy do sądu łącznie 26 pozwów o eksmisję na kwotę zadłużenia 50 812,60 zł, w tym 10 pozwów dotyczących zasobów własnych Spółki na kwotę 27 050,00 zł i 16 dotyczących zasobu komunalnego na kwotę 23 762,60 zł. Złożyliśmy także do Sądu 175 pozwów o zapłatę na kwotę zadłużenia 954 968,45 zł, w tym 57 pozwów na kwotę 320 412,08 zł dotyczące zasobów własnych Spółki i 102 pozwy na kwotę 584 497,45 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 16 pozwów na kwotę 50 058,92 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych. Wystaliśmy 977 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 5 133 754,64 zł, w tym 374 wezwań na kwotę 1 665 897,04 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 455 wezwań na kwotę 2 993 408,19 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 148 wezwań na kwotę 474 449,41 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

W 2020 roku zawarliśmy z dłużnikami 133 ugody w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 668 502,58 zł, w tym 64 ugody na kwotę 246 253,91 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 66 ugód na kwotę 407 048,22 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków i 3 ugód na kwotę 15 200,45 zł. dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych.

3. PRZEWDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI, AKTUALNA I PRZEWDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W chwili obecnej w realizacji są prace projektowe dla inwestycji przy ul. Mickiewicza 6 w Pruszkowie w ramach, której przewiduje się powstanie 9 lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym na poziomie 0. W grudniu 2020 r. wystąpiono o wydanie pozwolenia na budowę, na finiszu znajduje się realizacja kompletnej dokumentacji projektowej tj.: projektu wykonawczego, przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich. Termin uzyskania powyższej dokumentacji to czerwiec br. Rozpoczęcie budowy szacuje się na I kwartał 2022r., a przewidywany termin realizacji to IV kwartał 2023r. Finansowanie powyższej inwestycji przewidziane jest w ramach działalności podstawowej Spółki czyli w ramach budownictwa TBS.

Spółka jest również w trakcie przygotowywania inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kraszewskiego 29/Potulickiego 3 przewidującej powstanie 11 lokali mieszkalnych wraz z częścią usługową w parterze budynku wraz z garażem podziemnym. Budynki, znajdujące się na w/w działce zostały rozebrane. Złożono dwa wnioski o uzyskanie pozwolenia na budowę, które zostały oprotestowane przez właściciela sąsiedniej nieruchomości przy ul. Berenta 10 w Pruszkowie. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Starostę Pruszkowskiego. Dość trudna lokalizacja działki powoduje piętrzące się problemy związane z rozwinięciem procesu inwestycyjnego.

W chwili obecnej istnieje możliwość wybudowania większej ilości mieszkań, odstąpienia od koncepcji lokali usługowych na piętrze budynku, pozostawienia ich tylko na parterze a w zamian zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Spółka jest w trakcie opracowania szczegółów koncepcji i dokumentacji projektowej inwestycji. Inwestycja planowana jest w ramach działalności podstawowej Spółki.

Kolejną planowaną inwestycją była inwestycja przy ul. Kraszewskiego 21 A. Wstępna koncepcja przewidywała wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 16 lokalami mieszkalnymi, lokalami usługowymi, garażem podziemnym. Budowa w pierwotnej koncepcji miała być prowadzona z właścicielem sąsiedniej nieruchomości (właścicielem sklepu rowerowego). Koncepcja stanowiąca załącznik do wniosku o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie uzyskała akceptacji i została oprotestowana przez mieszkańców budynków sąsiednich, a w szczególności budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kraszewskiego 21. Ze względu na małą powierzchnię działki (na jej terenie znajduje się również budynek po Instytucie Miar i Wąg w złym stanie technicznym) uzyskana podczas budowy inwestycji PUM nie zagwarantowałaby satysfakcjonującego zwrotu w stosunku do zainwestowanych przez Spółkę środków finansowych, dodatkowo przez działkę przechodzi przejazd prowadzący do prywatnych garaży znajdujących się na posesji co również ogranicza możliwość swobodnej realizacji tej inwestycji. Inwestycja w tym terenie wskazuje na małą rentowność, zasadnym byłoby rozważyć sprzedaż działki a środki pozyskane ze sprzedaży pozwolą Spółce na pokrycie części kosztów na realizację programu mieszkaniowego na lata 2021 - 2030.

Od II kwartału 2020 roku Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. prowadziła rozmowy z Gminą Miasto Pruszków w sprawie realizacji nowego programu mieszkaniowego Gminy na lata 2021-2030. TBS „Zieleń Miejska” z o.o. po przeprowadzeniu analizy stanu technicznego wciąż starzejącej się substancji mienia komunalnego oraz potrzeb mieszkaniowych Gminy przedstawiła propozycję realizacji inwestycji w miejscu nieruchomości, które są w bardzo złym stanie technicznym i kwalifikują się do rozbioru. W ramach programu Spółka przy udziale Miasta i kredytów BGK w ciągu najbliższych 10 lat planuje wybudować około 530 lokali mieszkalnych. Realizacja powyższych celów uzależniona będzie od możliwości finansowych pokrycia części kosztów budowy przez Gminę Miasto Pruszków, możliwości zaciągania kredytów bankowych na preferencyjnych warunkach czy uzyskiwania możliwości zwrotu kosztów (dofinansowanie kosztów budowy w postaci grantu z Banku Gospodarstwa Krajowego). W chwili obecnej Spółka wystąpiła do Gminy Miasto Pruszków o przekazanie na rzecz Spółki gruntów pod przyszłe inwestycje, których realizacja poprawi warunki mieszkaniowe na terenie Gminy. Poniżej lokalizacje działek:

- Inwestycja przy ul. Elektrycznej 2 w Pruszkowie (Spółka planuje wybudowanie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie około 130 lokali mieszkalnych)
- Inwestycja przy ul. 3 go Maja 52 w Pruszkowie (Spółka planuje wybudowanie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie około 140 lokali mieszkalnych).

Podobnie jak w roku 2020 tak w roku 2021, Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. zamierza realizować założone plany remontowe dotyczące zasobów Gminnych, własnych jak również powierzonych w zarząd budynków wspólnot mieszkaniowych a rozpoczęte inwestycje kontynuować. W założeniu jest także dalsze działanie w zakresie pozyskania wspólnot mieszkaniowych. Realizacja zaplanowanych zadań wymaga od Spółki zwiększenia kadry pracowniczej i dofinansowania niezbędnych narzędzi do ich realizacji. Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. nadal jest w trakcie dynamicznych zmian strukturalnych.



Celem zmian jest dalszy rozwój Spółki, podnoszenie kwalifikacji kadry pracowniczej co przyczyni się do podniesienia jakości świadczonych usług. Zmiany dokonane na przestrzeni minionego roku obrachunkowego są już widoczne i odczuwalne przez najemców zarządzanych przez naszą Spółkę zasobów.

Pomimo bardzo trudnych warunków funkcjonowania Spółki przestawienia się z bezpośredniej obsługi najemców na telefoniczną i elektroniczną z uwagi na trwającą od roku pandemię COVID - 19, bardzo niestabilną sytuację gospodarczą w kraju, inflację, praktycznie zerowy dochód z lokat bankowych, mniejsze wpływy z najmu lokali mieszkalnych, usługowych z uwagi na okresowe zmniejszenie stawek czynszu, zmiany ustawowe wpływające na pogłębienie ochrony praw lokatorów, związane z utrzymaniem w mocy ograniczeń czynności komorniczych w postaci eksmisji z lokali mieszkalnych, ograniczenie procedur sądowych od marca do 31 maja 2020 roku wydłużających postępowania sądowe w przypadku dochodzenia zaległych płatności (wymogi ustawowe, nieodebraną korespondencją sądową przez dłużników zobowiązany jest doręczyć komornik co powoduje dalsze wydłużenie procedur uzyskania nakazów orzeczeń sądowych o zapłatę). Spółka funkcjonowała sprawnie. Nienormalna sytuacja na rynku nie przełożyła się znacząco na realizację założonych planów remontowych i prowadzonych inwestycji. Nadmienić należy, że powyższe uwarunkowania niezależne od Spółki finalnie nie przełożyły się znacząco na wynik finansowy Spółki.

Średnie zatrudnienie w Spółce w roku 2020 zwiększyło się i wyniosło 49,41 etatów.

W 2020 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 3 071 901,20 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 460 616,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 2 611 285,20 zł.

Przychody Spółki w 2020 r. wyniosły 20 580 742,49 zł.

Wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych w 2020 roku wyniosła : 8 036 974,98 zł.

Zgodnie z sprawozdaniem finansowym oraz rachunkiem zysków i strat Spółka rok obrachunkowy 2020 zamknęła dodatnim wynikiem finansowym w kwocie 2.611.285,20 zł. Wynik finansowy jest niższy od wartości wypracowanej za rok 2019 o kwotę 1.752. 350,70 czyli 40%. Największy wpływ na obniżenie wyniku po stronie kosztów miał wzrost pozostałych kosztów operacyjnych jak również wzrost kosztów działalności operacyjnej. Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych nastąpił o 1.594.301,58 zł czyli o 213%. Na tę sytuację wpływ miały wieloletnie zaniedbania poprzedniego Zarządu i Głównych Księgowych związane z nieprawidłowym rozliczaniem i księgowaniem zadłużenia najemców oraz rozliczaniem i waloryzacją kaucji i partycypacji najemców za lata 1998-2015. W 2020 roku nastąpiły weryfikacje tych wartości i prawidłowe ich księgowania w koszty należności przedawnionych.

Po stronie kosztów działalności operacyjnej nastąpił wzrost o 1.623.422,98 zł czyli o niespełna 11%. W grupie tej wzrosły przede wszystkim podatki i opłaty o 537.239,56 zł; wynagrodzenia wraz z obciążeniami w sumie o 564.856,55 zł, usługi obce o 66.877,13 zł, amortyzacja o 210.084,46 oraz zużycia materiałów i energii 177.305.60 zł. Amortyzacja będzie wartością stale rosnącą w Spółce ze względu na oddawane do użytkowania inwestycje oraz konieczność doposażania Spółki w środki trwałe niezbędne do bieżącego funkcjonowania. Wzrost wynagrodzeń, usług obcych oraz zużycia materiałów i energii jest bezpośrednio związany z lawinowo rosnącą koniecznością wykonywania remontów, konserwacji i bieżącym usuwaniem awarii i usterek przede wszystkim w zasobach własnych Spółki czyli zasobach TBS wynikających z maksymalnie oszczędnej polityki Spółki w poprzednich latach skutkującej dekapitalizacją techniczną substancji mieszkaniowej. Wzrost podatków i opłat odzwierciedla wzrost opłat za wywóz odpadów komunalnych w administrowanych zasobach.

4

Jednocześnie należy zauważyć wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o 847.357,32 zł czyli o 64%. Podstawowa przyczyna tego wzrostu jest analogiczna jak w przypadku pozostałych kosztów operacyjnych i dotyczy lat 1998-2015.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2020 należy stwierdzić, że był to dobry rok pod względem gospodarczym i finansowym. Gospodarka finansowa prowadzona była w sposób racjonalny i celowy. Nie istnieje zagrożenie dla dalszej działalności Spółki, utraty płynności finansowej a jej wyniki rokują rozwój i kontynuację działalności Spółki pomimo zmiennej sytuacji gospodarczej i epidemicznej a kondycja Spółki nadal jest dobra. Osiągnięty zysk jest zgodny z założeniami Zarządu Spółki.

Pruszków, dnia 26.08.2021r.

Prezes Zarządu Spółki
BS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.

Maciej Koszkowski

Prezes Zarządu