



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

„Zielen Miejska” sp. z o.o.

za rok 2021

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.) wpisane 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 2021 r. kapitał zakładowy Spółki wyniósł 45.842.376,00 zł (KRS WA.XIV NS REJ/KRS/190/21/995 wpis do rejestru z dnia 02.02.2021r.)zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 36.072.152 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 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 „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 25 sierpnia 2024 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.

W okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W trakcie trwania roku obrotowego 2021 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Jednoosobowy Zarząd w 2021 roku zarządzał Spółką przy pomocy Dyrektora i Głównego Księgowego.

Zarząd prowadził Spółkę w sposób stabilny podejmując racjonalne i przemyślane decyzje. Wdrażał innowacyjne rozwiązania, które usprawniły pracę w Spółce i pozytywnie przełożyły się na odbiór Spółki przez najemców zarządzanych zasobów mieszkaniowych.

Dzięki poczynionym przez Zarząd inwestycjom w przedsiębiorstwo, zysk netto za rok 2021 jest wyższy o około 23% w stosunku do roku ubiegłego co niewątpliwie odwróciło tendencję spadkową zysku z kilku ostatnich lat, a w sektorze MŚP doprowadziło Spółkę do poziomu średniego przedsiębiorstwa.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

„Zieleń Miejska” sp. z o.o.

za rok 2021

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.) wpisane 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 2021 r. kapitał zakładowy Spółki wyniósł 45.842.376,00 zł (KRS WA.XIV NS REJ/KRS/190/21/995 wpis do rejestru z dnia 02.02.2021r.)zł, na który składały się cztery udziały. Jeden udział o wartości 36.072.152 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 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 uzyskanym certyfikatem ISO 9001:2000. Ważność certyfikatu dla systemu zarządzania wg normy PN - EN ISO 9001:2015 obowiązuje do dnia 25 sierpnia 2024 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 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r. Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W trakcie trwania roku obrachunkowego 2021 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

Jednoosobowy Zarząd w 2021 roku zarządzał Spółką przy pomocy Dyrektora i Głównego Księgowego.

Zarząd prowadził Spółkę w sposób stabilny podejmując racjonalne i przemyślane decyzje. Wdrażał innowacyjne rozwiązania, które usprawniły pracę w Spółce i pozytywnie przełożyły się na odbiór Spółki przez najemców zarządzanych zasobów mieszkaniowych.

Dzięki poczynionym przez Zarząd inwestycjom w przedsiębiorstwo, zysk netto za rok 2021 jest wyższy o około 23% w stosunku do roku ubiegłego co niewątpliwie odwróciło tendencję spadkową zysku z kilku ostatnich lat, a w sektorze MŚP doprowadziło Spółkę do poziomu średniego przedsiębiorstwa.

Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2021 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

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

W składzie Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2021 roku miały miejsce następujące zmiany:

W dniu 03.02.2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. podjęło uchwałę Nr 1/2021 o wygaśnięciu mandatu dotychczas pełniącej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Henryki Leczkowskiej. W dniu 30 grudnia 2020r., Pani Henryka Leczkowska złożyła rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej jak i członkostwa w Radzie Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. w Pruszkowie. W tym samym dniu 03.02.2021r. uchwałą nr 2/2021 powołano nowego członka Rady Nadzorczej Panią Annę Brożynę.

W dniu 04.02.2021 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółki, członkowie Rady uchwałą nr 1/2021 dokonali wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pani Małgorzaty Gostomskiej. Funkcję wice Przewodniczącej Rady Nadzorczej od dnia 30.07.2020r. pełni Pani Anna Kosińska.

W dniu 15.04.2021r. uchwałą nr 1/2021 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników stwierdziło wygaśnięcie mandatu członka Rady Pani Grażyny Tomasiak. Jednocześnie uchwałą nr 2/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników powołano do pełnienia funkcji członka Rady Panią Hannę Bogucką, wybraną przez pracowników Spółki jako kandydatkę do pełnienia tej funkcji.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

W okresie od 31 grudnia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Rada Nadzorcza obradowała w 2021 r. 11 razy. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 12 wiążących uchwał. Rada sprawowała funkcje kontrolno – nadzorcze. Ponadto Rada Nadzorcza TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. analizowała sytuację finansową firmy, monitorowała przebieg inwestycji prowadzonych przez Spółkę,

realizację remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Pruszków i własny Spółki. Przeanalizowała i pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe Spółki oraz sprawozdanie Zarządu za 2020 r. Opracowała zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej, opiniowała wnioski Zarządu będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, m.in. w sprawie zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych w budynku przy Al. Armii Krajowej 46 w Pruszkowie, dz. ew. 280 (obr. 23), opiniowała wysokość stawek czynszowych dla nowopowstałych budynków i wniosek o zaciągnięcie kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego na inwestycję przy ul. Mickiewicza 6 w Pruszkowie.

Zgromadzenie Wspólników

W roku 2021 odbyło się 5 Zgromadzeń Wspólników, w tym jedno Zwyczajne i cztery Nadzwyczajne. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 13 wiążących uchwał. Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło sprawozdanie roczne Zarządu Spółki za rok 2020 i nie udzieliło absolutorium Zarządowi, zatwierdziło sprawozdanie roczne Rady Nadzorczej udzielając absolutorium członkom Rady Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o.. Przyjęło sprawozdanie finansowe za rok 2020, oraz podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2020 na kapitał zapasowy. Podjęło również uchwały o powołaniu nowych członków Rady Nadzorczej, zatwierdziło zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółki, stawki czynszowe dla nowych inwestycji przy ul. Łączniczek AK 7 i Zakątnej 2, wyraziło zgodę na zaciągnięcie kredytu dla inwestycji przy ul. Mickiewicza 6 w Pruszkowie i zbycie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w nowopowstałym budynku przy ul. Armii Krajowej 46.

2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2021, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

2.1. Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego

W 2021 roku realizacja przez TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. działalności statutowej Spółki polegająca na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na terenie miasta Pruszkowa odbywała 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 działalności podstawowej Spółki począwszy od 2018 r. roku TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. kontynuowało budowę budynku mieszkalno - usługowo - biurowego 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. Stopień wykonania inwestycji na dzień 31.12.2021 r. to 95 %. Budynek został odebrany 28.01.2022 r. i oddany do użytkowania. W ramach tej inwestycji do użytkowania oddanych zostało 18 lokali mieszkalnych, lokale usługowe i biurowe o powierzchni około 1.060,88 m² a łączna powierzchnia użytkowa budynku to 1.816,88 m². Inwestycja realizowana była w czasie pandemii Covid - 19 gdy zaburzona była płynność dostaw i dostępność towarów oraz znaczny wzrost cen usług i materiałów budowlanych.

Aktualnie Spółka zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników jest na etapie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmowania pomieszczeń biurowych, zawierane są umowy rezerwacyjne na sprzedaż oraz umowy najmu.

W listopadzie 2020 r. Spółka podpisała także umowę z generalnym Wykonawcą prac na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zakątnej 2 w Pruszkowie. Dzięki realizacji powyższej umowy powstanie 14 nowych lokali mieszkalnych. W/w budynek wyposażony zostanie w windę, garaż podziemny oraz 2 boksy garażowe naziemne. Na koniec 2021 roku osiągnęliśmy stan surowy zamknięty a stan zaawansowania prac wyniósł 80%. Inwestycja realizowana jest w ramach działalności statutowej Spółki przy udziale środków z Banku Gospodarstwa Krajowego. Planowany termin zakończenia inwestycji to II kwartał 2022 r.

24.09.2021 roku zakończono prace projektowe dla inwestycji przy ul. Mickiewicza 6. Inwestor uzyskał kompletny projekt architektoniczno-budowlany z prawomocnym pozwoleniem na budowę, co pozwala na rozpoczęcie procedury przetargowej dotyczącej realizacji zadania i przystąpienia do prac budowlanych. Budynek będzie obiektem jednoklatkowym o wysokości 4 kondygnacji naziemnych, częściowo podpiwniczony, z garażami na poziomie parteru. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w III kwartale 2022 r.

We wrześniu 2021 r. zrealizowano również projekt architektoniczny na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym przy ul. Kraszewskiego 29. Ogłoszenie przetargu na budowę planuje się na III kwartał 2022 r.

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.

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 2021 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 195.849,04 m².

Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 184.525,08 m², powierzchnia zarządzanych lokali usługowych 11.323,96 m²

Znaczny udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 71.674,75 m², co odpowiada 1.886 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 72.096,20 m² (1.467 lokali), wspólnot mieszkaniowych 60.414,17 m² (lokali 1.272)

2.3. Remonty i modernizacje

W roku 2021 Spółka dążyła do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej.

2.3.1 Remonty i modernizacje w zasobach własnych

Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne w zasobach własnych Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. poniesiono koszty w kwocie **949.409,46 zł**.

Poniżej wykaz prac remontowych wykonanych w zasobach własnych Spółki przez firmy zewnętrzne, jak również wykonywanych przez pracowników Działu Technicznego Spółki:

1. Remont klatek schodowych (pracownicy Spółki):	79.297,80 zł
ul. Piłsudskiego 23C,	
ul. Piłsudskiego 21D,	
ul. Komorowska 15,	
ul. Nikłowa 4,	
ul. Tuwima 20,	

ul. Tuwima 26, ul. Na Skraju 4	
2. Wymiana wodomierzy na radiowe (pracownicy Spółki):	58.893,58 zł
ul. Niecała 15, ul. Sienkiewicza 5, ul. Studzienna 2, ul. Studzienna 4, ul. Targowa 2, ul. Targowa 4, ul. 36 P.P.L. Akademickiej 15, ul. Grodziska 8	
3. Wymiana ciepłomierzy (pracownicy Spółki):	34.969,05 zł
ul. Ceramiczna 27, ul. Studzienna 2, ul. Studzienna 4, ul. 36 P.P.L. Akademickiej 15, ul. Grodziska 8	
4. Wymiana pionów zimnej wody w węzłach(pracownicy Spółki):	8.233,35 zł
ul. Komorowska 15, ul. Nikłowa 4	
5. Remonty balkonów:	139.273,50 zł
ul. 36 P.P.L Akademickiej 15 m 21, 11, 8, 3, 4, 9, ul. Studzienna 39 m 28, ul. Pułaskiego 6 m 4, ul. Kolejowa 1B m 9, ul. Kolejowa 1C m 9, 10, ul. Komorowska 15 m 7, ul. Targowa 4 m 8, 13, ul. Wiklinowa 9 m 27, ul. Jedwabna 2 m 11, ul. Na Skraju 4 m 11, ul. Tuwima 26 m 15, ul. Tuwima 20 m 9	

6. Remont kominów (usługa obca): ul. Mickiewicza 7	21.600,00 zł
7. Wymiana logoterm (usługa obca): ul. Komorowska 15, ul. Nikłowa 4	68.100,00 zł
8. Wymiana drzwi wejściowych (usługa obca): ul. Mickiewicza 7	4.644,00 zł
9. Wymiana niezbędnych części w kotłowniach (pracownicy Spółki i usługi obce): ul. Tuwima 24, ul. Tuwima 18, 20, ul. Wiklinowa 9, ul. 36.P.P.Legii Akademickiej 15	99.755,00 zł
10. Remont dachu (usługa obca): Tuwima 26 za łączną kwotę	52.704,00 zł
11. Wykonanie cyrkulacji grawitacyjnej (usługa obca): ul. Studzienna 8, ul. Studzienna 10	60.000,00 zł

W 2021 roku Spółka TBS „Zieleń Miejska” na remonty zasobów własnych poniosła koszty w kwocie 788.439,87 zł.

Prace zamienne (dodatkowe) w 2021 r.

Oprócz wymienionych powyżej prac zawartych w planie remontów Spółka wykonała również szereg prac dodatkowych wynikających z bieżących zgłoszeń mieszkańców:

W 2021 roku wykonano również szereg prac zamiennych za łączną kwotę 160.969,59 zł

1. Studzienna 35 - Modernizacja placu zabaw - (usługa obca)	49.380,00 zł
2. Jedwabna 2 - Wymiana rynien dachowych - (usługa obca)	19.375,20 zł
3. Pułaskiego 6 - Naprawa automatyki pogodowej - (usługa obca)	2.100,00 zł
4. Wymiana automatu palnika kotła gazowego - Na Skraju	1.824,00 zł
5. Grodziska 8 - naprawa kotła gazowego	9.300,00 zł
6. Promyka 2 - remont instalacji C.O. i C.W - wymiana zasobników (pracownicy Spółki)	7.560,00 zł
7. Wiklinowa 9 - wymiana siłowników i bramy wjazdowej (usługa obca)	2.706,00 zł
8. Sienkiewicza 5 - budowa progu zwalniającego (usługa obca)	3.075,00 zł
9. Jedwabna 2 - Wymiana podgrzewacza i naczynia (usługa obca)	6.384,55 zł
10. Promyka 2 - Redukcja c.o. i wymiana naczynia Reflux c.o. (pracownicy Spółki)	1.901,61 zł
11. Bliska 1a - Redukcja centralnego ogrzewania (pracownicy Spółki)	3.704,39 zł
12. Niecała 15 - Wylanie asfaltu przy posesji (usługa obca)	5.200,00 zł
13. Nikłowa 4 - Naprawa bramy wjazdowej (usługa obca)	1.845,00 zł
14. Stalowa 26 - Naprawa bramy wjazdowej (usługa obca)	2.152,50 zł
15. Niecała 15/8 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	8.411,07 zł

16. Jedwabna 2/4 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	2.426,79 zł
17. Stalowa 26/9 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	9.664,11 zł
18. Jedwabna 2/55 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	8.471,07 zł
19. Ceramiczna 27c/72 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	1.937,99 zł
20. Ceramiczna 27/47 - Remont pustostanu (pracownicy Spółki)	4.263,81 zł
21. Sienkiewicza 5 - Naprawa bramy garażowej (usługa obca)	9.286,50 zł

ŁĄCZNIE W 2021 R. PONIESIONO KOSZTY : 949,409.46 ZŁ

Spółka dokonała również obowiązkowych pięcioletnich i rocznych przeglądów budowlanych i elektrycznych na kwotę:

40.749,00 zł

Przeглядów i konserwacji instalacji hydrantowych w 9 budynkach na kwotę:

1.150,00 zł

2.3.2 Remonty i konserwacje w zasobach komunalnych

Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne w zasobach komunalnych będących w zarządzie Spółki Gmina Pruszków wydatkowała środki finansowe w kwocie:

4.835.966,04 zł

Podczas realizacji Spółka pełniła rolę inwestora zastępczego, ogłosiła przetarg, wyłoniła wykonawcę oraz nadzorowała MODERNIZACJĘ w budynkach komunalnych:

1. Pałacyk Sokoła ul. Kościuszki 41	2.060.831,15 zł
2. Książnica Pruszkowska ul. Kraszewskiego 13	837.364,06 zł
3. Dach ul. Topolowa 2	93.633,70 zł
4. Dach ul. Obrońców Pokoju 2	126.617,27 zł
5. Dach ul. Sucha 15	197.453,93 zł
6. Dach ul. Stalowa 18	118.800,00 zł
7. Dach ul. Drzymały 4	138.240,00 zł
8. Docieplenie części budynku ul. Zimna 3	20.520,00 zł
9. Przyłącze zimnej wody + projekt ul. Drzymały 6	27.367,50 zł
10. Przyłącze zimnej wody + projekt ul. Daszyńskiego 9	27.367,50 zł
11. Opomiarowanie kotłowni gazowej - liczniki energii elektr. dla poszczególnych kotłów ul. B. Prusa 66	3.880,00 zł
12. Przyłącze kanalizacyjne ul. Obrońców Pokoju 9 i 11	60.885,00 zł
13. Modernizacja klatki schodowej (WLZ, domofon, drzwi) ul. Majowa 7	135.000,00 zł
14. Modernizacja klatki schodowej (WLZ, domofon, drzwi) ul. Stalowa 20	110.537,29 zł
15. Modernizacja klatki schodowej (WLZ, domofon, drzwi) ul. Bol. Prusa 42	163.764,74 zł
16. Modernizacja inst. elektrycznej ul. Wojciecha 3/5	274.320,00 zł
17. Zakup źródeł grzania na potrzeby modernizacji lokali komunalnych	16.759,05 zł

18. Iniekcja przeciwwilgociowa ul. Prusa 66	21.134,58 zł
19. Wykonanie automatyki do bramy wjazdowej osiedle Broniewskiego	13.240,95 zł
Razem	4.386.831,72 zł
REMONTY w budynkach komunalnych:	
1. Remont ogrodzenia, bramy i furtki ul. Bohaterów Warszawy 11	9.840,00 zł
2. Wymiana ciepłomierzy ul. Drzymały 13	5.486,40 zł
3. Remont dachu ul. Główna 24	2.055,72 zł
4. Remont dachu ul. Partyzantów 5 + oficyna	3.670,92 zł
5. Remont daszka oficyny ul. Piękna 10 m.1	1.404,00 zł
6. Utwardzenie terenu posesji	10.237,07 zł
ul. Topolowa 2	
ul. Kościuszki 39	
ul. Komorowska 9	
ul. Stalowa 20	
7. Wymiana okien i drzwi	20.432,29 zł
ul. Kubusia Puchatka 8/40	
ul. Komorowska 13/1	
ul. Powstańców 12/7	
Al. Armii Krajowej 32/30	
ul. Obrońców Pokoju 17/10	
8. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu ul. Piękna 7 lok. 3	1.944,00 zł
9. Naprawa przewodu dymowego ul. 3 Maja 13/5	1.746,47 zł
10. Zabezpieczenie więźby dachowej ul. Graniczna 2	3.780,00 zł
11. Rozebranie pieca ul. Majowa 7/11	1.058,00 zł
12. Wykonanie ekspertyzy technicznej ul. 3-go Maja 60	6.027,00 zł
13. Budowa przewodu wentylacyjnego do łazienki ul. Pańska 32/5	2.035,68 zł
14. Naprawa kotła gazowego ul. Mickiewicza 5	1.205,40 zł
15. Wymiana wodomierzy budynki komunalne	30.304,34 zł
16. Zakup grzejnika ul. Długa 73 m 6	992,44 zł
17. Rozbiórka muru i uporządkowanie terenu ul. Niecała 7	10.797,41 zł
18. Ogrodzenie posesji – brama ul. Niecała 7	5.306,98 zł
19. Ogrodzenie posesji – furtka ul. Niecała 9	3.440,18 zł

20. Zakup kuchni węglowej ul. Ołówkowa 28 m 1a	2.563,01 zł
21. Zakup pomy, montaż wykonanie odwodnienia ul. Piękna 7	3.183,95 zł
22. Zakup pomy, montaż wykonanie odwodnienia i studzienki ul. Majowa 7	4.097,07 zł
23. Montaż automatyki w węźle ul. Kościuszki 49	1.476,00 zł
24. Naprawa komórek lokatorskich ul. Elektryczna 2	4.181,26 zł
25. Naprawa instalacji grzewczej ul. Narodowa 2 m 2	2.150,45 zł
26. Remont pustostanu ul. Kościelna 13 m 1	6.884,11 zł
27. Remont pustostanu ul. Armii Krajowej 24 m 23	1.848,80 zł
28. Zakup i montaż grzejnika ul. 3 Maja 26 m 15	709,53 zł
29. Przegląd kominiarski w lokalach (trzech) ul. Kraszewskiego 9	210,00 zł
30. Remont węzła – cwu ul. Kraszewskiego 4	4.301,08 zł
31. Remont pustostanu ul. Narodowa 9 m 8	13.885,44 zł
32. Remont pustostanu ul. Edwarda 2 m 16	353,66 zł
33. Naprawa nadproża ul. Majowa 11 m 6	609,43 zł
34. Malowanie po zalaniu ul. Graniczna 2 m 4	871,84 zł
35. Remont pustostanu ul. Prusa 42 m 6a	841,47 zł
36. Awaryjne wejście do lokalu (pustostanu) ul. Majowa 7 m 5	564,51 zł
Razem	170.495,91 zł

Wykonanie dokumentacji techniczno-projektowej

1. Audyt energetyczny:	2.952,00 zł
ul. Graniczna 2	
ul. M. Zimińskiej - Sygietyńskiej 2	
ul. Majowa 7	
2. Modernizacja pokrycia dachowego:	7.995,00 zł
ul. Stalowa 18	
ul. Sucha 15	
ul. Topolowa 2	
ul. Obrońców Pokoju 2	
ul. Drzymały 4	
3. Modernizacja budynku	71.217,00 zł
ul. Graniczna 2	
ul. M. Zimińskiej - Sygietyńskiej	

4. Wymiana instalacji elektrycznej opracowanie dokumentacji ul. Pańska 32	8.000,00 zł
5. Uzupełnienie kosztorysów	
ul. Wojciecha 3/5	861,00 zł
ul. Stalowa 7	369,00 zł
ul. Narodowa 7	369,00 zł
Razem	91.763,00 zł
Usługi	
1. Rozbiórka komórek ul. Pańska 26	7.380,00 zł
2. Rozbiórka komórek ul. Stalowa 21	15.000,00 zł
3. Rozbiórka komórek i wykonanie nowych boksów ul.3-go Maja 15	20.000,00 zł
4. Uprzątnięcie strychu po pożarze i opróżnienie lok. 1 ul. Graniczna 2	18.696,00 zł
5. Opróżnienie lokalu + dezynfekcja ul. Drzymały 6/4	5.781,00 zł
6. Sprzątanie i dezynsekcja ul. Kościuszki 39/5	9.471,00 zł
7. Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie ul. Prusa 44 m 1a	8.364,00 zł
8. Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie ul. Kraszewskiego 13/19	12.054,00 zł
9. Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie ul. Prusa 44 m 1	4.674,00 zł
10. Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie ul. Daszyńskiego 11/3	8.610,00 zł
11. Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie ul. Narodowa 46/6	5.412,00 zł
12. Sprzątanie po pożarze ul. Majowa 7	6.150,00 zł
13. Ekspertyza budynku ul. Narodowa 25	34.440,00 zł
14. Zabezpieczenie i uporządkowanie nieruchomości ul. Stalowa 11	15.258,67 zł
Razem	171.290,67 zł
Zakupy	
1. Zakup źródła ogrzewania ul. Ołówkowa 5/7	458,00 zł
2. Zakup drzwi do pustostanu ul. Graniczna 2/8	798,00 zł
3. Zakup źródła ogrzewania ul. Graniczna 2/8	215,00 zł
4. Zakup pieca kominkowego ul. Majowa 7/11	498,00 zł
5. Zakup urządzeń grzewczych ul. Majowa 7 lok. 11 i 13	444,00 zł
6. Zakup czujników węgla budynki komunalne	8.999,00 zł
7. Zakup drzwi wejściowych ul. Pułaskiego 8/1	799,00 zł
8. Zakup grzejników dla mieszkańców ul. Ołówkowa 24	1.290,00 zł

9. Zakup pompy cwu ul. Obr. Pokoju 14	1.258,71 zł
10. Zakup grzejnika ul. Ołówkowa 5 m 11	229,00 zł
11. Zmiana źródła ciepła – dopłata ul. Daszyńskiego 26 m 8	1.395,00 zł
Razem	15.584,74 zł

2.3.3. Modernizacja Pałacyku Sokoła oraz Książnicy Pruszkowskiej

a) Pałacyk Sokoła	2.060.831,15 zł
b) Książnica Pruszkowska	837.364,06 zł
Razem:	2.898.195,21 zł

W 2021 roku Spółka w imieniu Gminy Miasto Pruszków ogłosiła przetarg, wyłoniła wykonawcę oraz nadzorowała przebieg projektu termomodernizacji Pałacyku Sokoła. Prace modernizacyjne miały na celu poprawę stanu technicznego budynku i zabezpieczenie historycznej substancji marniejącej pod wpływem degradujących czynników atmosferycznych. Roboty polegały na remoncie balkonów, tarasów oraz elewacji budynków. W ramach tych robót wymieniono okładziny schodów i podestów oraz sceny letniej z granitu na piaskowiec, wykonano nakrywy murowanych balustrad schodów zewnętrznych z piaskowca, wymieniono uszkodzone tralki balustrad na balkonach. Wykonano nowe izolacje na balkonach z bezszwowych mas bitumicznych wraz z wymianą obróbek blacharskich z blachy tytanowo cynkowej, dokonano renowacji stalowych balustrad balkonów polegającą na oczyszczeniu ściernym wraz z uzupełnieniem ubytków, zabezpieczeniem antykorozyjnym i malowaniem. Wykonano renowację wszystkich tynków zewnętrznych elewacji, cokołu i ścian nad ziemią polegającą na zbitiu uszkodzonych i odspojonych tynków, wykonaniu warstwy szczepnej, a w przypadku uszkodzeń murów, wklejenie siatki stalowej wzmacniającej uszkodzenia i naniesieniu warstwy tynku renowacyjnego w technologii Remmers uzyskując drobnoziarnistą powierzchnię. Całość powierzchni ścian po nałożeniu tynków w celu uzyskania gładkiej jednolitej gładkiej faktury wyszpachlowano drobnoziarnistą zaprawą renowacyjną w tej technologii. Tynki pomalowano otwartą dyfuzyjnie farbą silikatową po uprzednim zagruntowaniu. Całość robót elewacyjnych na bieżąco uzgadniana była z przedstawicielami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie. Prace zostały odebrane przy udziale MWKZ. W całości zachowano historyczny charakter budynku.

Kolejnym projektem, który w imieniu Gminy Miasto Pruszków realizowała Spółka, była modernizacja Książnicy Pruszkowskiej obejmująca remont pomieszczeń biurowych wraz z remontem wypożyczalni i czytelnicy. Pracami objęto również remont łazienek w tym: wymianę posadzek, remont ścian i sufitów, wymianę grzejników, częściową wymianę instalacji c.o. Wyremontowano korytarz biblioteki: posadzki, ściany i sufity. Dokonano modernizacji zniszczonego wiatrołapu - w zakresie prac budowlanych uwzględniono naprawę: ścian i sufitów, wymianę posadzek. Wymieniono także dach nad częścią pomieszczeń Książnicy wraz ze zmianą odprowadzenia wód opadowych. Prace te objęły również wymianę pokrycia dachowego przedsionków wiatrołapów. Zakres prac remontowych objął również instalację elektryczną m.in. wymianę przewodów, gniazd, oświetlenia TG, wykonanie instalacji uziemienia, roboty teletechniczne (wykonanie instalacji systemu alarmowego, wykonanie instalacji okablowania komputerowego), zagospodarowanie wnętrza aneksu kuchennego wg. projektu aranżacji, wymiana drzwi wewnętrznych.

W roku 2022 Spółka ogłosiła również przetarg na wyposażenie Książnicy w meble biurowe i remont tarasu polegający na wymianie posadzki na wentylowaną, wymianie dotychczasowych barierki na stal nierdzewną oraz malowanie elewacji przyległej do tarasu. Każdy z powyższych etapów projektu Spółka nadzorowała osobiście.

Całkowity koszt powyższych przedsięwzięć wyniósł : 2.898.195,21 zł

W ramach zagospodarowania terenu i poprawy estetyki terenu przyległego do budynku Książnicy wykonano ciągi pieszo - jezdne, ogrodzenia a także znacznie poprawiające estetykę otoczenia nasadzenia roślinne.

2.3.4. Na remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne Wspólnot Mieszkaniowych będących w administracji Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. wydatkowano środki w kwocie: **1.231.472,72 zł**

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

1. Konserwacje hydrauliczno-elektryczne	184.197,51 zł
2. Naprawa bramy garażowej Brwinowska 4A	3.886,93 zł
3. Naprawa bramy wjazdowej Brwinowska 9	2.505,87 zł
4. Osuszanie dachu po zalaniu II Armii WP 80	1.152,65 zł
5. Naprawa klatek schodowych Lipowa 16	6.138,59 zł
6. Przeglądy kominiarskie: Popiełuszki 2-10, Trojdena 3, Pułaskiego 4, Ołówkowa 6, Kraszewskiego 21, Drzymały 11	6.327,93 zł
7. Przeglądy roczne stanu technicznego budynków	28.252,48 zł
8. Remont chodnika, wjazdu: „Zakątek”	6.909,05 zł
9. Montaż oświetlenia klatek schodowych: Armii Krajowej 32	5.600,00 zł
10. Remont kominów i ogniomurów na dachu budynku Prusa 54	28.032,82 zł
11. Remont instalacji, wymiana wodomierzy: Chopina 11, 14, 27	14.016,23 zł
12. Wymiana przyłącza wodociągowego Długa 71	43.274,30 zł
13. Modernizacja podłączenia wodociągów do budynku Drzymały 17	24.169,78 zł
14. Remont elewacji J. Popiełuszki 2-10	110.011,99 zł
15. Remont elewacji J. Popiełuszki 4	116.046,22 zł
16. Remont elewacji, zewnętrznej instalacji gazowej Popiełuszki 6	109.052,12 zł
17. Remont elewacji, zewnętrznej instalacji gazowej Popiełuszki 8	110.654,01 zł
18. Remont elewacji, zewnętrznej instalacji gazowej Popiełuszki 10	113.580,67 zł
19. Naprawa kostki brukowej Kościelna 13	2.469,80 zł
20. Remont klatki schodowej Kościelna 2	3.285,09 zł
21. Aktualizacja audytu elektrycznego Kraszewskiego 31	10.282,00 zł
22. Remont elewacji - gzyms elewacyjny Kraszewskiego 38	39.198,28 zł
23. Remont instalacji, wymiana pompy c.o. Kubusia Puchatka 11	33.429,60 zł
24. Montaż pompy zanurzeniowej Majowa 4	1.238,25 zł
25. Docieplenie ściany budynku, izolacja fundamentów Ołówkowa 6	18.376,22 zł

26. Remont kominów Powstańców 14	20.000,00 zł
27. Remont klatki schodowej Powstańców 6	56.101,47 zł
28. Montaż studzienki z pompą osuszającą wody gruntowe Pszczelińska 99D	2.498,26 zł
29. Naprawa i wzmocnienie konstrukcji daszków nad wejściem Pułaskiego 4	5.904,04 zł
30. Naprawa w węźle Waryńskiego 12	5.400,00 zł
31. Pozostałe prace remontowo-naprawcze, m.in.: remont instalacji elektrycznej, skorygowanie instalacji zw.w. przerobienie zw.w. w łazienkach, audyt elektryczny	117.733,00 zł

Spółka TBS "Zieleń Miejska" sp. z o.o. jako zarządca w roku obrachunkowym 2021 pozyskała poniższe kredyty bankowe na cele remontowe wspólnot mieszkaniowych dla budynków:

a) Popiełuszki 2-10	320.000,00 zł
b) Powstańców 6	150.000,00 zł
c) Kraszewskiego 38	100.000,00 zł

2.4. Działania windykacyjne

1. 8 złożonych pozwów sądowych o eksmisje na kwotę zadłużenia 36.939,09 zł, w tym 5 pozwów dotyczących zasobów własnych Spółki na kwotę 21.770,00 zł i 3 dotyczących zasobu komunalnego na kwotę 15.169,09 zł.
2. 129 złożonych pozwów sądowych o zapłatę na kwotę zadłużenia 847.082,73 zł, w tym 50 pozwów na kwotę 359.280,56 zł dotyczące zasobów własnych Spółki, 71 pozwy na kwotę 454.674,92 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 8 pozwów na kwotę 33.127,25 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych,
3. 135 wystawionych nakazów zapłaty na kwotę zadłużenia 919.133,31 zł, w tym 56 nakazów na kwotę 410.564,40 zł dotyczące zasobów własnych Spółki, 69 nakazów na kwotę 454.705,36 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 10 nakazów na kwotę 53.863,55 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych,
4. 77 spraw skierowanych do komornika na kwotę 552.972,85 zł, w tym 10 spraw na kwotę 81.901,01 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 55 spraw na kwotę 432.787,02 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 12 spraw na kwotę 38.284,82 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.
5. 1.628 wysłanych wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 9.415 460,98 zł, w tym 473 wezwań na kwotę 2.391 185,44 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 884 wezwań na kwotę 6.363 317,94 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 271 wezwań na kwotę 660.957,60 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.
6. 43 wypowiedziane umowy najmu z tytułu zadłużenia na kwotę 254.660,79 zł, w tym 20 wypowiedzeń na kwotę 133.150,20 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 23 wypowiedzeń na kwotę 121.510,59 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
7. 166 ugód zawartych z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 714.934,82 zł, w tym 113 ugód na kwotę 388.313,42 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 51 ugód na kwotę 302.092,87 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków i 2 ugody na kwotę 24.528,53 zł. dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI, AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Strategiczne plany działalności Spółki ukierunkowane są na cztery podstawowe obszary:

W zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Gminy Miasto Pruszków - realizowanie rocznych planów remontów zarządzanego mienia, w tym w szczególności: termomodernizacje budynków, remonty dachów, klatek schodowych, wymiana starych, zniszczonych instalacji. Wykonanie corocznych planów remontów prowadzi do zwiększenia poczucia stabilności oraz bezpieczeństwa mieszkańców, poprzez określenie jasnej i zrozumiałej perspektywy rozwoju, której celem będzie utrzymanie jedności istniejących zasobów mieszkaniowych.

Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące (tereny zielone, place zabaw, mała architektura etc.) w systemie TBS – poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych w szczególności dla zaspokajania potrzeb mieszkańców gmin właścicielskich oraz modernizację i utrzymanie istniejącego zasobu, również przy wykorzystywaniu środków zewnętrznych, poszukiwanie nowych możliwości inwestycyjnych i zagospodarowywanie posiadanych terenów. Budowa komercyjna mająca na celu pozyskiwanie dodatkowych środków na cele statutowe.

Zarządzanie Wspólnotami mieszkaniowymi oraz aktywne pozyskiwanie nowych – profesjonalizacja i rozszerzenie zakresu usług (administracja, opieka techniczna, księgowość oraz prawna).

W zakresie gospodarki wodnej, ciepłej i energetycznej – zwiększenie efektywności i optymalizacja oraz wdrażanie alternatywnych źródeł energii ciepłej i elektrycznej (montaż paneli fotowoltaicznych, wymiana oświetlenia na LED). Wymiana podzielników ciepła, wodomierzy oraz ciepłomierzy indywidualnych, na nowoczesne a tym samym pozwalające na optymalizację kosztów oraz minimalizację uchybów.

MOCNE I SŁABE STRONY REALIZACJI STRATEGICZNYCH KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

MOCNE STRONY

- ponad dwudziestoletnia tradycja Spółki, doświadczenie w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi,
- duże zasoby mieszkaniowe w skali miasta,
- dobra i stabilna kondycja finansowa,
- zmniejszanie kosztów jednostkowych ze względu na wielkość zasobów,
- efektywne działania windykacyjne,
- jasne i czytelne rozliczanie kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości,
- ograniczanie strat ciepła, m. innymi poprzez termomodernizację,
- wdrażany system informatyczny wspomagający procesy zarządzania,
- posiadanie wykwalifikowanej grupy pracowników terenowych,
- dysponowanie rozbudowaną flotą pojazdów,
- posiadanie profesjonalnego, dostosowanego do potrzeb osób z ograniczeniami BOK,
- monitoring kosztów dostawy mediów,

- posiadana baza lokali użytkowych,
- stosowanie w organizacji praktyk antydyskryminacyjnych.

SŁABE STRONY

- starzenie się zasobów mieszkaniowych wymagające zwiększających się nakładów na ich utrzymanie,
- dewastacje substancji mieszkaniowej i mienia Spółki,
- rosnące koszty mediów,
- niedostateczny stan techniczny lokali użytkowych wymagający remontów,
- niska świadomość społeczna mieszkańców w zakresie ich wpływu na koszty utrzymania nieruchomości,
- niewystarczający przepływ informacji, w relacji Spółka - mieszkańcy.

SZANSE

- pozyskanie środków zewnętrznych (nowe programy unijne, krajowe, regionalne),
- aporty gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- czynniki ekonomiczne wpływające na spadek cen usług, materiałów, robocizny,
- rewitalizacja i uatrakcyjnienie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykorzystanie postępu technologicznego do kontroli i rozliczania poboru mediów,
- pozyskiwanie wspólnot zarządzanych przez Spółkę,
- zwiększanie dodatkowych przychodów w ramach posiadanych zasobów,
- szkolenia specjalistyczne podnoszące kwalifikacje pracowników,
- optymalizacja procesu remontów, dostosowanie planów remontowych do potrzeb i możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości,
- dalsze usprawnianie systemu wspomagającego procesy zarządzania,
- doskonalenie przepływu informacji,
- pozyskiwanie wykwalifikowanej kadry pracowniczej i zarządzającej nieruchomościami.

ZAGROŻENIA

- zmiany prawne wzmacniające ochronę lokatora (dotyczące TBS, windykacji, najemców)
- czynniki ekonomiczne (inflacja),
- wzrost zadłużeń lokatorów,
- nielegalny pobór mediów,
- negatywne postrzeganie Spółki, w wyniku zdarzeń losowych,
- ograniczenie finansowania remontów,
- pogarszanie się stanu technicznego niektórych obiektów,
- dewastacja zasobów mieszkaniowych,
- powstawanie konfliktów pomiędzy mieszkańcami,
- niedostateczna ilość lokali socjalnych zabezpieczanych przez gminy,
- zmniejszanie się zapotrzebowania na wynajem lokali użytkowych spowodowane kryzysem w gospodarce

4. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższy 2022 rok

W 2021 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę inwestycji przy ul. Mickiewicza 6 w Pruszkowie. Na początku 2022 roku Spółka ogłosiła przetarg na budowę inwestycji w ramach, której przewiduje się powstanie 9 lokali mieszkalnych wraz z garażem w parterze budynku. Rozpoczęcie budowy szacuje się na III kwartał 2022r. a przewidywany termin realizacji to 17 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy. Finansowanie powyższej inwestycji

przewidziane jest w ramach działalności podstawowej Spółki czyli w ramach budownictwa TBS częściowo kredytowanej ze środków BGK.

Spółka oczekuje również na pozwolenie na budowę dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kraszewskiego 29 Potulickiego 3 przewidującej powstanie 15 lokali mieszkalnych wraz z częścią usługową w parterze budynku i garażem podziemnym. Budynek, znajdujące się na w/w działce zostały rozebrane. W grudniu 2021r. decyzją Starostwa Powiatowego w Pruszkowie postępowanie administracyjne zostało wstrzymane do czasu ustalenia spadkobierców jednego z nieżyjących współwłaścicieli działki sąsiadującej. Proces jest długotrwały, a jego wynik w żadnym stopniu nie jest zależny od Zarządu Spółki.

Kolejną planowaną inwestycją była inwestycja przy ul. Kraszewskiego 21A. Wstępna koncepcja przewidywała wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 16 lokalami mieszkalnymi, lokalami usługowymi wraz z 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 Wag 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 wykorzystać na pokrycie części kosztów realizacji programu mieszkaniowego na lata 2021 - 2030. W powyższej sprawie Zarząd Spółki wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę na zbycie nieruchomości, nie uzyskał jednak zgody. Aktualnie Zarząd rozważa możliwość wybudowania na powyższym terenie archiwum.

Od II kwartału 2020 roku Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. aktywnie poszukując nowych możliwości inwestycyjnych prowadziła rozmowy z Gminą Miasto Pruszków w sprawie realizacji nowego programu mieszkaniowego Gminy na lata 2021-2030, który przewiduje budowę mieszkań TBS w ramach programu „Lepsze Lokum”. Spółka 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 rozbiórki. W ramach programu Spółka przy udziale Miasta i kredytów z 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). Spółka wystąpiła do Gminy Miasto Pruszków o przekazanie na rzecz Spółki gruntów pod przyszłe inwestycje o charakterze społecznym, 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 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie około 130 lokali mieszkalnych).

Decyzją Rady Miasta Pruszkowa powyższe grunty mogą zostać przekazane Spółce dopiero po uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Podobnie jak w roku 2021 tak w roku 2022, 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 dofinansowania niezbędnych narzędzi do ich realizacji.

Dzięki zastosowanym przez obecny Zarząd zmianom, jakość świadczonych usług znacznie wzrosła. Zmiany dokonane na przestrzeni minionego roku obrachunkowego są już widoczne i odczuwalne przez najemców zamieszkałych w zarządzanych przez Spółkę zasobach.

Pomimo bardzo trudnych warunków funkcjonowania Spółki z uwagi na trwającą od roku 2020 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, nieodebrana korespondencją sądową przez dłużników zobowiązany jest doręczyć komornik co powoduje dalsze wydłużenie procedur uzyskania nakazów orzeczeń sądowych o zapłatę). Spółka funkcjonowała sprawnie. Nienormatywna 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 miały wpływu na wynik finansowy Spółki.

Dzięki decyzjom podjętym przez Zarząd zwiększającym zatrudnienie, podczas całego trwającego niemalże dwa lata stanu pandemii Spółka nawet na chwilę nie przerwała ciągłości obsługi. Praca w systemie zmianowym pracowników biurowych oraz terenowych pozwoliła na kontynuowanie bieżącej obsługi mieszkańców oraz niezbędnych konserwacji. Dlatego też pandemia COVID – 19 nie stanowiła zagrożenia dla funkcjonowania Spółki. Wzrost zatrudnienia przyczynił się do znaczącego spadku kosztów usług obcych.

Średnie zatrudnienie w Spółce w roku 2021 zwiększyło się i wyniosło 54,62 etatów.

W 2021 r. Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 3.534.251,63 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 244.025,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 3.290.226,63 zł (wzrost o 26% w stosunku do roku ubiegłego).

Przychody Spółki w 2021 r. wyniosły 21.628.353,90 zł.

Wydatki na nakłady inwestycyjne w 2021 roku wyniosły 7.260.583,67 zł.

Amortyzacja w roku 2022 oraz w latach następnych będzie wartością stale rosnącą ze względu na oddawane do użytkowania inwestycje oraz konieczność doposażania Spółki w środki trwałe niezbędne do bieżącego funkcjonowania. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych już w roku 2022 Spółka musi zainwestować w zakup dwóch samochodów odpowiadających zmianom w Ustawie o Prawie Zamówień Publicznych. Wzrost wynagrodzeń oraz zużycia materiałów i energii są bezpośrednio związane z lawinowo rosnącą inflacją, a także koniecznością wykonywania remontów, konserwacji oraz bieżącym usuwaniem awarii i usterek przede wszystkim w zasobach własnych Spółki czyli w zasobach TBS, będącej skutkiem maksymalnie oszczędnej polityki Spółki w poprzednich latach powodującej dekapitalizację techniczną substancji mieszkaniowej.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2021 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 kryzysu gospodarczego, pogłębiającej się inflacji i nie dających się przewidzieć dalszych skutków sytuacji epidemicznej. Kondycja Spółki nadal jest dobra. Osiągnięty zysk jest zadowalający i zgodny z założeniami Zarządu Spółki. Wynik finansowy nie wskazuje na tendencję spadkową, a na nieznaczną tendencję wzrostową w latach następnych.

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

Maciej Rószkowski

Prezes Zarząd

Pruszków, dnia 25.05.2022 r.