

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o. o. za rok 2022

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.1 Nazwa, siedziba, przedmiot działalności

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (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 2022 roku kapitał zakładowy Spółki wyniósł 48 729 519,33 zł (KRS WA.XIV NS - REJ.KRS/4439/23/271 wpis do rejestru z dnia 10.02.2023 rok), na który składały się cztery udziały:

1. Gmina Pruszków udział o wartości	38 959 295,33 zł.
2. Gmina Milanówek udział o wartości	5 407 638,00 zł.
3. Gmina Brwinów udział o wartości	822 686,00 zł,
4. Gmina Grodzisk Mazowiecki udział o wartości	3 539 900,00 zł.

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 48 729 519,33 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 25 sierpnia 2024 roku.

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 01.01.2022 roku do dnia 31.12.2022 roku Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W trakcie trwania roku obrachunkowego 2022 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu uległ zmianie. Od dnia 17 stycznia 2023 roku do czasowego pełnienia powyższej funkcji z uwagi na rezygnację z pełnienia tej funkcji przez Prezesa Macieja Roszkowskiego – Prezesem Zarządu Spółki jest Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Pani Anna Brożyna.

Jednoosobowy Zarząd w 2022 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 2022 jest wyższy o około 66% 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 01.01.2022 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

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

W składzie Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2022 roku miały miejsce następujące zmiany:

W dniu 30.09.2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. podjęło uchwałę Nr 5/2022 o wygaśnięciu mandatu dotychczas pełniącej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Małgorzaty Gostomskiej, uchwałą nr 7/2022 z dnia 30.09.2022 roku powołało ją na tę funkcję ponownie (Pani Małgorzata Gostomska pełni funkcję członka Rady Nadzorczej Spółki reprezentującego Gminę Pruszków). Również w dniu 30.09.2022 roku uchwałą nr 6/2022 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o wygaśnięciu mandatu członka Rady Nadzorczej Pana Piotra Sobuckiego będącego członkiem Rady z ramienia Gminy Milanówek. Uchwałą nr 8/2022 z dnia 30.09.2022 roku Zgromadzenie Wspólników powołano nowego członka Rady Nadzorczej reprezentującego Gminę Milanówek w osobie Pana Bartosza Malec.

W dniu 24.10.2022 roku na posiedzeniu Rady Nadzorczej, członkowie Rady Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. z uwagi na rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącej Rady przez Panią Małgorzatę Gostomską, uchwałą nr 9/2022 dokonali wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pani Anny Brożyny. Funkcję wice Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki od dnia 30.07.2020 roku nadal pełni Pani Anna Kosińska.



Od dnia 30.09.2022 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

1. Małgorzata Gostomska
2. Anna Kosińska
3. Anna Brożyna
4. Hanna Bogucka
5. Bartosz Malec

Na dzień 31.12.2022 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

1. Anna Brożyna - przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Anna Kosińska - wice przewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Małgorzata Gostomska - członek Rady Nadzorczej
4. Hanna Bogucka - członek Rady Nadzorczej
5. Bartosz Malec - członek Rady Nadzorczej

W okresie od 31 grudnia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Rada Nadzorcza w roku 2022 obradowała 15 razy. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 14 wiążących uchwał. Rada sprawowała funkcje kontrolno – nadzorcze w Spółce. Analizowała sytuację finansową firmy, monitorowała przebieg inwestycji prowadzonych przez Spółkę, realizację remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pruszków i własny Spółki. Analizowała i opiniowała sprawozdanie finansowe Spółki oraz sprawozdanie Zarządu za 2021 rok. Opiniowała wnioski Zarządu będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, m.in. w sprawie zgody na sprzedaż lokali usługowych w parterze budynku przy Al. Armii Krajowej 46 w Pruszkowie, zasad kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu. Kontrolowała zagadnienia z zakresu: remontu pustostanów w zasobach własnych Spółki, warunków zatrudnienia i pracy Spółki, windykacji należności we własnych zasobach zarządzanych przez Spółkę, umów zawieranych przez Spółkę. Dokonała również wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania

 2 

finansowego Spółki za lata 2022 i 2023.

Z uwagi na rezygnację z pełnienia funkcji złożoną przez Prezesa Zarządu Spółki Pana Macieja Roszkowskiego w dniu 27.12.2022 roku i wygaśnięciem mandatu członka Zarządu Spółki z dniem 17.01.2022 roku (uchwała nr 1/2023 z dnia 16.01.2023 rok Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników). Do dotychczasowego pełnienia powyższej funkcji w okresie od 17 stycznia 2023 do 17 marca 2023 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2023 z dnia 17.01.2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki oddelegowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Annę Brożynę.

## **Zgromadzenie Wspólników**

W roku 2022 odbyły się trzy Zgromadzenia Wspólników, w tym jedno Zwyczajne i dwa Nadzwyczajne. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 13 wiążących uchwał. Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło m. in. sprawozdanie roczne Zarządu Spółki za rok 2021 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 2021, podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2021 na kapitał zapasowy Spółki. Ponadto Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały o wygaśnięciu mandatów członków Rady Nadzorczej i powołaniu nowych (uchwały nr 1 i 2/2022 roku z dnia 22.08.2022 roku). Zgromadzenie Wspólników dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zwiększenia udziałów Gminy Pruszków w kapitale zakładowym o aport działki przy ul. 3-go Maja 52. Tematem obrad Zgromadzenia Wspólników było również podjęcie uchwały nr 2/2022 z dnia 23.06.2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż powierzchni usługowej zlokalizowanej w parterze budynku nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 46 i uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia Zarządu Spółki.

## **2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2022, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA**

### **2.1. Realizacja społecznego budownictwa mieszkaniowego**

W 2022 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.

1. W ramach działalności podstawowej Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. zakończył budowę budynku mieszkalno - usługowo - biurowego z mieszkaniami oraz miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Armii Krajowej 46 w Pruszkowie. W marcu 2019 roku Spółka zawarła umowę na realizację powyższego przedsięwzięcia. Budynek został odebrany 28.01.2022 roku i oddany do użytkowania. W ramach tej inwestycji do użytkowania oddanych zostało 18 lokali mieszkalnych, lokale usługowe i biurowe o powierzchni około 939,35 m<sup>2</sup>, a łączna powierzchnia użytkowa budynku to 1 967,40 m<sup>2</sup>. Inwestycja realizowana była w czasie pandemii Covid - 19 gdy zaburzona była płynność dostaw i dostępność towarów oraz znaczny wzrost cen usług i materiałów budowlanych. 20 lokali biurowych zostało wynajęte w 100%. 6 lokali znajdujących się na parterze zostało sprzedane w 100%. Na koniec 2022 roku ilość sprzedanych mieszkań to 14 z 18 lokali mieszkalnych, tj. 78%.

Charakterystyka budynku:

- budynek biurowo – usługowo – mieszkalny,
- ilość lokali mieszkalnych 18 o łącznej powierzchni użytkowej 740,30 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa lokali biurowych 1 000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa lokali usługowych (parter) 3353,07 m<sup>2</sup>,
- ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym 51,
- całkowity koszt inwestycji 16 209 772,61 zł. (bez VAT w części użytkowej). Inwestycja w całości została sfinansowana ze środków własnych Spółki.

2. W listopadzie 2020 roku Spółka podpisała także umowę z generalnym Wykonawcą prac na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zakątnej 2 w Pruszkowie. Dzięki realizacji powyższej umowy powstało 14 nowych lokali mieszkalnych. Budynek wyposażony został w windę, garaż podziemny oraz 2 boksy garażowe naziemne. Na koniec 2021 roku osiągnięty został stan surowy zamknięty a stan zaawansowania prac wyniósł 80%. Inwestycja realizowana była w ramach działalności statutowej Spółki przy udziale środków z Banku Gospodarstwa Krajowego. Odbiór zakończonej inwestycji odbył się w dniu 30.06.2022 roku. Charakterystyka budynku:

- budynek mieszkalny 4 kondygnacyjny o kubaturze całkowitej 6 458,80m<sup>2</sup>,
- ilość lokali mieszkalnych 14 o łącznej powierzchni użytkowej 820,28 m<sup>2</sup>,
- ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym 19, ilość miejsc postojowych w boksach naziemnych 2.
- Całkowity koszt inwestycji 5 446 917,35 zł.

3. Dnia 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. Inwestor w dniu 14.07.2022 roku zawarł umowę na wykonanie robót budowlanych z terminem rozpoczęcia zgodnie z podpisaniem umowy oraz jest w posiadaniu pozytywnej opinii kredytowej uzyskanej z BGK. Planowany termin zakończenia inwestycji to grudzień 2023 rok. Na koniec 2022 roku zaawansowanie inwestycji to około 30%. Zawansowanie obejmuje realizację stanu surowego otwartego oraz przyłącza wodno – kanalizacyjnego.

Charakterystyka budynku:

- budynek mieszkalny 4 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 407,85 m<sup>2</sup>,
- ilość lokali mieszkalnych 9 o łącznej powierzchni użytkowej 407,85 m<sup>2</sup>,
- ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym 9 (garaże na poziomie 0)
- przewidywany koszt inwestycji 3 949 754,65 zł. brutto.

4. W 2021 r. Spółka wystąpiła do Miasta o przekazanie na rzecz spółki gruntów pod przyszłe budownictwo, aby móc realizować program mieszkaniowy oraz poprawić warunki mieszkaniowe na terenie Gminy. W styczniu 2022 r. Spółka przekazała do Urzędu Miasta założenia inwestycyjne dotyczące działek miejskich leżących przy ul. 3 Maja 52 oraz w lutym 2022 roku, na prośbę Prezydenta przedstawiła rozszerzoną analizę wariantu nr 2 do zagospodarowania terenu tychże działek. 31.03.2022 roku Rada Miasta podjęła uchwałę o przekazaniu Spółce działek przy ul. 3 Maja 52. W dniu 22.08.2022 odbyło się Zgromadzenie Wspólników, na którym podjęto uchwałę o przekazaniu aportem Spółce TBS „Zieleń Miejska” działek przy ul. 3 Maja 52, oraz podjęcie uchwały o przekazaniu aportu finansowego na tą inwestycję. 22 września 2022 roku został podpisany Akt Notarialny.

Spółka ogłosiła w dniu 28.10.2022 r. przetarg na wykonanie projektu architektoniczno – budowlanego z zagospodarowaniem terenu wraz z rozbiórką istniejącego budynku oraz uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę - projekt I etapu. Otwarcie ofert odbyło się 15.11.2022 roku. Dnia 18.11.2022 roku zostało wysłane pismo do Wykonawców dotyczące wyjaśnienia rażąco niskiej ceny z terminem odpowiedzi do dnia 23.11.2022 roku. 24.11.2022 roku Spółka wezwała wybranego Wykonawcę do złożenia podmiotowych środków dowodowych, z terminem dostarczenia do dnia 30.11.2022 roku. W dniu 02.12.2022 roku, po weryfikacji dokumentów, Wykonawca został wezwany ponownie do uzupełnienia

podmiotowych środków dowodowych do dnia 08.12.2022 roku.

Po analizie kosztów wybranego Wykonawcy Spółka nie zdecydowała się na zwiększenie przewidzianych środków finansowych na wykonanie projektu i zdecydowała się na unieważnienie przetargu.

Nowe postępowanie przetargowe zostało ogłoszone 20.12.2022 roku. Wpłynęło 9 ofert, w dniu 05.01.2022 roku zostały one otwarte. Umowę na projekt podpisani 01.03.2023 roku.

Pierwszy etap inwestycji obejmie wykonanie budynków na dz. nr ew. 72/3, 71/9, 71/6, 71/1 obr. 09. Przewidywana ilość mieszkań I etapu to około 85-90. Rozpoczęcie prac planowane jest na I kwartał 2023 roku. Planowany termin zakończenia budowy styczeń 2025 rok.

Charakterystyka obiektu:

- 4 budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie około 120 lokali mieszkalnych,
- 3 kondygnacyjne,
- ilość miejsc postojowych na terenie działki – około 160,
- powierzchnia zabudowy około 6 250 m<sup>2</sup>
- przewidywany koszt budowy 41 000 000, 00 zł brutto

## 2.2. Zarządzanie nieruchomościami

Spółka zarządza nieruchomościami własnymi będącymi w zasobach TBS, powierzonymi w zarządzie mieniem komunalnym oraz nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła 197 840,84 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 183 030,92 m<sup>2</sup>, powierzchnia zarządzanych lokali usługowych 14 809,92 m<sup>2</sup>

Znaczny udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 82 157,64 m<sup>2</sup>, co odpowiada 1 896 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 75 488,49 m<sup>2</sup>, 1 548 lokali, Wspólnot Mieszkaniowych 40 194,71 m<sup>2</sup>, lokali 876.

## 2.3. Remonty i modernizacje

W roku 2022 Spółka dążyła do poprawy stanu technicznego zarządzanej substancji mieszkaniowej.

### 2.3.1 Remonty i modernizacje w zasobach własnych TBS

Na remonty, prace konserwacyjne i prace zamienne w zasobach własnych TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. poniesione zostały koszty w kwocie **1 568 367,54 zł.**

W tym za pomocą firm zewnętrznych 1 333 677,88 zł., siłami własnymi 235 189,66 zł.

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

#### 1. Remonty klatek schodowych w budynkach

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Tuwima 18		+	Zrealizowane zgodnie z planem
2	Tuwima 22		+	zrealizowane zgodnie z planem
3	Tuwima 24		+	zrealizowane zgodnie z planem
	<b>Razem:</b>	<b>19 350,25</b>		

## 2 Wymiany wodomierzy

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Kolejowa 1C		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Kolejowa 1B		+	Wykonane zgodnie z planem
3	Na Skraju 4		+	Wykonane zgodnie z planem
4	Na Skraju 2		+	Wykonane zgodnie z planem
5	Jedwabna 2		+	Wykonane zgodnie z planem
6	Bliska 1A		+	wykonane zgodnie z planem
7	Bliska 1B		+	wykonane zgodnie z planem
8	Bliska 1C		+	wykonane zgodnie z planem
9	Bliska 5		+	wykonane zgodnie z planem
10	Kościelna 9		+	Wykonane zgodnie z planem
11	Kraszewskiego 40		+	Wykonane zgodnie z planem
12	Pułaskiego 2		+	Wykonane zgodnie z planem
13	Pułaskiego 6		+	Wykonane zgodnie z planem
14	Lisieckiego 2a		+	Wykonane zgodnie z planem
15	Lisieckiego 2b		+	Wykonane zgodnie z planem
16	Ceramiczna 27		+	Wykonane zgodnie z planem
17	Promyka 2		+	Wykonane zgodnie z planem
18	Tuwima 18		+	Wykonane zgodnie z planem
19	Tuwima 20		+	Wykonane zgodnie z planem
20	Tuwima 24		+	Wykonane zgodnie z planem
21	Tuwima 26		+	Wykonane zgodnie z planem
22	Łączniczek AK 8		+	Wykonane zgodnie z planem
23	Łączniczek AK 11		+	Wykonane zgodnie z planem
	<b>Razem:</b>	<b>219 915,00</b>		

## 3 Wymiana ciepłomierzy

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Ceramiczna 27	3 000,00	+	Wykonane zgodnie z planem
2	Targowa 2 i 4 - ciepłomierze	32 879,68	+	Wykonane zgodnie z planem
	<b>Razem:</b>	<b>35 879,68</b>		

## 4 Remonty kotłowni

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Budynki TBS	224 920,20	+	Wykonane zgodnie z planem
	<b>Razem:</b>	<b>224 920,20</b>		




5 Remonty balkonów i remont ogrodzenia

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Targowa 2 m 20, Parzniew m 12,5,2,6,7,10,14,15,22,25,26,28, Na Skraju 2 m 7 i 20, Tuwima 20 m 14, Pułaskiego 6 m 12, Tuwima 18 m 14, Studzienna 35 m 36, Jedwabna 2 lok. 39 i 40	174 780,50	+	Wykonane zgodnie z planem
2	Stalowa 26	9 187,17	+	wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>183 967,67</b>		

6 Wymiana drzwi wejściowych do budynku

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
	Tuwima 18	9 180,00	+	Wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>9 180,00</b>		

7 Remonty dachów budynków

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Kościelna 9	129 779,40	+	Wykonane zgodnie z planem
2	Lisieckiego 2b	524 487,47	+	Wykonane zgodnie z planem
3	Tuwima 22	59 000,00	+	Wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>713 266,87</b>		

8 Przyłącza wodociągowe do budynków

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	36 P.P.L Akademickiej 15	8 100,00	+	Wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>8 100,00</b>		

9 Naprawa ścian w budynku

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Kraszewskiego 40		+	Wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>26 136,00</b>		

10 Wymiana domofonów

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
	Ceramiczna 27	27 431,46	+	Wykonane zgodnie z planem
<b>Razem:</b>		<b>27 431,46</b>		

Koszty wykonania prac: 1 468 417,13 zł.

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

Prace zamiennie (niezbędne)

L.P.	Adres posesji	Zakres prac	Koszt remontu (zł)	Realizacja:
1	Zasób TBS	Windy w zasobie TBS i domofony Wymiany części	17 726,18	+
2	Zasób TBS	Naprawy hydrauliczne Wymiany części	18 503,00	+
3	Zasób TBS	Naprawy i wymiany części do bram	14 150,46	+
4	Zasób TBS	Remonty pustostanów	31 933,80	+
5	36 P. P. Legii Akademickiej Parzniew	Szlaban + monitoring	18 406,95	+

Koszt prac zamiennych: 100 720,41 zł

Spółka dokonała również obowiązkowych rocznych i pięcioletnich przeglądów kominiarskich, budowlanych, elektrycznych i gazowych na kwotę **141 820,29 zł**

### 2.3.2 Remonty i konserwacje w zasobach komunalnych

Na modernizację, remonty, prace konserwacyjne i eksploatacyjne w zasobach komunalnych będących w zarządzie Spółki Gmina Pruszków wydatkowała środki finansowe w kwocie: **4 553 414,26 zł**

#### MODERNIZACJA - 2022 -

LP.	Zakres prac	Adres	Szacunkowa wartość zadania (zł)	Rzeczywisty koszt (zł)
1	Dachy			
		Szkolna 16	150 000,00	130 145,21
		Helenowska 3a	230 000,00	245 908,06
		St.J. Kowalskiego 23	77 200,00	68 419,87
2	Termomodernizacja			
		Wojciecha 3/5 ( etap II)	1 399 435,05	1 432 042,28
	Inwestor zastępczy		48 980,29	48 980,29
		3 Maja 49 *	1 300 000,00	368 891,90
		Stalowa 7 *	1 965 000,00	446 250,22
3.	Książnica Pruszkowska			
	Wypożyczenie		750 527,55	750 527,55
	Modernizacja tarasu z wymianą balustrad **	Kraszewskiego 13	294 548,41	312 324,43
	Inwestor zastępczy		26 268,46	26 202,46
	Inwestor zastępczy - modernizacja 2021	Kraszewskiego 13	5 663,32	5 663,32
	Inwestor zastępczy - modernizacja 2022	Kościuszki 41	3 690,00	3 690,00



4	Wymiana WLZ i instal. elektr. w lokalach + zakup kuchni	Pańska 32	75 000,00	172 800,00
5	Wykonanie ogrodzenia	Niecała 7 i 9	6 080,00	8 826,61
6	Inwestor zastępczy	Wojciecha 3/5 (etap I)	10 864,71	10 864,71
7	Inwestor zastępczy	Topolowa 2	9 999,98	9 999,99
8	Inwestor zastępczy	Sucha 15		
9	Inwestor zastępczy	Obr. Pokoju 2	4 431,60	4 100,00
10	Inwestor zastępczy	Stalowa 18	4 158,00	4 100,00
11	Inwestor zastępczy	Drzymały 4	4 838,40	4 100,00
12	Inwestor zastępczy	Majowa 7; Stalowa 20; Prusa 42		9 999,98
13	Wykonanie instalacji licznikowej	Prusa 42 m 6a	5 940,00	5 940,00
14	Wykonanie dokumentacji projektowej na wymianę WLZ	Pańska 32		291,31

\* zakończenie modernizacji budynków w roku 2023

\*\* zakończenie prac w roku 2023

REMONTY - 2022 -				
LP.	Zakres prac	Adres	Szacunkowa wartość zadania (zł)	Rzeczywisty koszt (zł)
<b>1 Wymiana ciepłomierzy</b>				
		Długa 73	15 000,00	10 008,84
		Piękna 7	20 000,00	6 913,25
<b>2 Zabezpieczenie dachu</b>				
	Zabezpieczenie dachu	Elektryczna 2	10 000,00	9 612,00
		POW 7	32 000,00	34 560,00
		Stalowa 4	3 000,00	3 400,00
		Owocowa 19		1 500,00
<b>3 Remont windy</b>				
		Helenowska 3a	30 000,00	40 725,30
		3 Maja 56		12 423,00
	wykonanie resursu	Kościuszki 41		378,00
	wykonanie resursu	Kościuszki 41		378,00
	wykonanie resursu	Długa 73		378,00
<b>4 Wykonanie iniekcji cd. 2021</b>				
		Prusa 66	5 000,00	3 077,36
5	<b>Roboty różne : w tym zakup źródeł ciepła, kominiarskie, domofonowe, dekarские, naprawa/wymiana automatyki w węzłach ciepłowniczych i usuwanie innych awarii, opróżnianie pustostanów, wynikające z zaleceń kominiarskich</b>		200 000,00	
	Wymiana rur w węźle po stronie cw	Boh. Warszawy 11		2 277,13
	Przyłączenie instalacji zw do nowego przyłącza	Daszyńskiego 9		1 000,58

	Wymiana wodomierzy	3 Maja 35/14; 3 Maja 43/3; 3 Maja 60/4; Szkolna 16/4; Narodowa 2/5		1 734,78
		3 Maja 35/16; Niecała 7/6; POW7/2; Pańska 34/5; Szkolna 16/11; Mickiewicza 5/6; Narodowa 9/8; Prusa 40/7		4 112,01
		Daszyńskiego 26/14; 3 Maja 19/10; Szkolna 12/6; 3 Maja 35/8		1 844,94
		Prusa 42/10; Daszyńskiego 26/3 i 9; Kościelna 16; Pańska 26/1		1 863,93
		Daszyńskiego 26/6; Pańska 34/1		996,78
		3Maja26/14; Kościelna 16/4,12; Kościuszki 39/1,3a,9; Ołówkowa 5/10,12; Ołówkowa 28/3; Parkowa 10/1,2,6,7; POW 7/1; Stalowa 20/2		7 248,65
		Wesoła 28/2,4,7		652,10
		Kościuszki 39/5		791,77
		Ołówkowa 5 m 6		541,17
	Wymiana drzwi wejściowych do budynku (planowane w 2021.)	Stalowa 25	4 615,78	4 615,78
	Remont lokalu	Narodowa 46 m 6	5 441,06	5 441,06
	Remont lokalu	Szkolna 16 m 4	6 184,63	6 184,63
	Remont lokalu	Drzymały 4 m 1	2 505,11	2 505,11
	Remont lokalu	Komorowska 13 m 15	2 756,69	2 756,69
	Remont lokalu	Majowa 7 m 1	23 000,00	22 696,78
	Remont lokalu	Majowa 9 m 1	6 000,00	2 173,52
	Remont lokalu	Majowa 7 m 5	15 500,00	15 092,97
	Remont lokalu	Kub. Puchatka 11 m 11	12 000,00	14 796,90
	Remont lokalu	Ołówkowa 28 m 4b	1 761,90	1 761,90
	Remont lokalu	Partyzantów 26	2 218,31	2 218,31
	Remont lokalu	Piękna 9 m 6	6 325,84	6 325,84
	Remont lokalu	Armii Krajowej 28 m 42	12 000,00	14 151,87
	Remont lokalu	Prusa 44 m 1	20 000,00	22 012,80
	Remont lokalu	Komorowska 13 m 15	20 000,00	18 553,94
	Remont lokalu	3 Maja 19 m 7	6 000,00	5 620,75
	Remont lokalu	Powstańców 42 m 20		10 798,86
	Remont lokalu	Pułaskiego 8 m 3	20 000,00	28 659,90
	Remont lokalu	Komorowska 9 m 13	12 000,00	11 391,02
	Remont lokalu	Ołówkowa 5 m 6	13 000,00	11 252,54
	Remont lokalu	Kraszewskiego 4 m 2		803,00
	Remont lokalu	Daszyńskiego 13 m 9		25 557,99
	Remont lokalu	Stalowa 21 m 14		3 981,21
	Remont lokalu	Broniewskiego 1a m 4		15 117,98

Montaż skrzynek pocztowych; dorobienie kluczy do drzwi głównych	Majowa 7	1 297,25	1 041,05
Remont węzła po stronie cwu	Drzymały 13	3 244,04	3 244,04
Zabezpieczenie terenu nieruchomości i budynku	Stalowa 11	368,04	368,04
Wykonanie i naprawa kostki brukowej	dz. ew. 220 obr.18	7 500,00	7 500,00
Naprawa ogrodzenia	Pańska 26	700,00	550,00
Naprawa kotłowni	Daszyńskiego 13	3 513,41	3 513,41
Remont podłogi w klatce schodowej	Stalowa 10	1 500,00	1 395,49
Wymiana drzwi i naprawa ścian	Daszyńskiego 10	1 296,00	4 740,69
- Remont instalacji elektrycznej i wykonanie prac kominarskich	Narodowa 6 m 1		1 181,63 zł
Zabezpieczenie III kl./ dach po pożarze	Komorowska 9	34 000,00	31 320,00
Wymiana płyty głównej kotła wraz ze sterownikiem pomp	Mickiewicza 5		3 024,00
Wymiana drzwi wejściowych	Kraszewskiego 11		9 102,00
Wymiana zaworu zw	Trojdena 3 m 2		458,41
Naprawa oberwanego balkonu decyzja PINB 13/2022	POW 7 m 5	10 000,00	16 200,00

Zakupy - 2022 -			
LP.	Zakres prac	Adres	Rzeczywisty koszt
1	zakup konwektora elektrycznego	Narodowa 9 m 3	257,16
2	zakup skrzyń na piach i sól	budynki komunalne	9 944,00
3	zakup pieca stalowo - żeliwnego	Narodowa 6 m 1	1 448,00
4	zakup materiałów do montażu pieców na pelet	budynki komunalne	1 748,08
5	zakup grzejnika elektrycznego	Edwarda 2 m 16	396,00
6	zakup kruszywa	Drzymały 4	1 033,20
7	Zakup kruszywa	Owocowa 19	1 937,25
8	zakup kruszywa	Topolowa 6	258,30
9	zakup kruszywa	Szkolna 10	645,75
10	Zakup materiałów do podłączenia pieca	Narodowa 6 m 1	440,52
11	Zakup żarówek	Budynki komunalne	3 616,45
12	Zakup wkładek i kont rygla	Kraszewskiego 13 ( Książnica)	629,08

Wykonanie dokumentacji techniczno - projektowej - 2022 -			
LP.	Zakres prac	Adres	Rzeczywisty koszt
1	Aktualizacja dokumentacji kosztorysowej	Wojciecha 3/5	369,00
2	Aktualizacja dokumentacji kosztorysowej	Stalowa 7	492,00
3	opracowanie dokumentacji	Boh. Warszawy 19	1 476,00

4	opracowanie dokumentacji	Partyzantów 26		1 230,00
5	opracowanie dokumentacji	Szkolna 4		1 230,00
6	opracowanie dokumentacji	Graniczna 2		31 980,00
7	opracowanie dokumentacji	M. Zimińskiej Sygietyńskiej 2		39 237,00
Usługi - 2022 -				
LP.	Zakres prac	Adres	Szacunkowa wartość zadania (zł)	Rzeczywisty koszt
1	Rozbiórka budynku	Narodowa 25	100 000,00	79 500,00
2	Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie	Narodowa 9 m 3	5 904,00	5 904,00
3	Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie	3 Maja 19 m 7	4 920,00	4 920,00
4	Kontener	Ołówkowa 28	810,00	810,00
5	Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie	Daszyńskiego 13 m 9	8 364,00	8 364,00
6	Zabezpieczenie II kl. Po pożarze	Komorowska 9	12 054,00	10 584,00
7	dorobienie kluczy do drzwi głównych	Majowa 7		256,20
8	Pustostan - opróżnienie, dezynfekcja, ozonowanie	Ołówkowa 15 m 13		9 594,00
9	Wykonanie instalacji domofonowej	Kraszewskiego 11		9 717,00
10	Wykonanie instrukcji p.poż	Kościuszki 41		3 198,00
11	Pustostan - ozonowanie	Długa 73 m 2		738,00

Powyższe tabele zawierają wykaz zadań modernizacyjnych i remontowych wykonanych w roku 2022. Plan remontów ulegał zmianie w ciągu roku, dostosowywany był do środków finansowych przekazywanych przez Gminę na realizację zadań remontowych w zasobie komunalnym. Wszystkie zmiany w Planie remontów ustalane były na bieżąco na cyklicznych spotkaniach z przedstawicielami Gminy.

Zadania w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków zostały wykonane zgodnie z założeniami na rok 2022 i w ramach środków finansowych przeznaczonych na jego utrzymanie przez Gminę. Do zadań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych należą między innymi:

1. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego i dokumentacji technicznej budynków:  
Książki obiektu budowlanego w roku 2022 podobnie jak w latach ubiegłych prowadzone były na bieżąco dla wszystkich obiektów budowlanych zarządzanych przez Spółkę zgodnie z przepisami prawa.
2. Zapewnienie technicznej obsługi budynków i zasobów lokalowych w zakresie:
  - przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego
  - konserwacji ogólnobudowlanej, dekarckiej, instalacji elektrycznej, gazowej,
  - wodno – kanalizacyjnej, grzewczej, teletechnicznej
  - czynności związanych z kontrolą i czyszczeniem przewodów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych.

Kontrola i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych, wentylacyjnych i dymowych wykonywane były przez firmę zewnętrzną – mistrza kominarskiego w zakresie i terminach zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do ustawy.

Utrzymanie pogotowia technicznego (dyżurów) poza godzinami pracy i w dni wolne od pracy w zakresie instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania - dyżury elektryczne zapewnione były przez firmę zewnętrzną, natomiast dyżury obejmujące utrzymanie sprawności, zabezpieczeń przed negatywnymi następstwami awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania przez pracowników Spółki. Informacje o dyżurach wraz z numerami telefonów

kontaktowych umieszczone były na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych na stronie internetowej jak i portalu społecznościowym.

### 3. Działania administracyjne:

- a. Ilość zawartych umów najmu - 100 umów na dzień 31.12.2022 rok.
- b. Ilość zawartych umów dzierżaw - 40 umów na dzień 31.12.2022r.
- c. Wypowiedzenia umów najmu - z tytułu zaległości czynszowych – 48 umów, za podnajem – 1 umowa
- d. Przejmowanie i zasiedlanie lokali, kontrola nieruchomości pod kontem sanitarnym i technicznym, udział w komisjach lokalowych i odbioru robót, odczyty liczników lokatorskich, odczyty liczników głównych, wizje w terenie na wnioski mieszkańców, obsługa najemców w siedzibie Spółki, współpraca z Referatem Spraw Lokalowych Urzędu Miasta w sprawach lokalowych w tym wspólne kontrole lokali, kontrola wykonania usługi w zakresie porządków na terenach administrowanych jak również składanie wniosków kredytowych w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych i realizacja wypłaty zaciągniętych kredytów, przygotowywanie rocznych zebrań Wspólnot mieszkaniowych w tym planów finansowo gospodarczych na rok 2022 głosowanie uchwał poprzez zbieranie głosów.

Z uwagi na zły stan techniczny niżej wymienionych budynków będą następować dalsze wyłączenia budynków z użytkowania. W trakcie wykwaterowania są budynki: Potulickiego 4, Potulickiego 6, Ołówkowa 22, Ołówkowa 24, Daszyńskiego 20 i Obrońców Pokoju 16. Ponieważ remonty kapitalne tych budynków są ekonomicznie nieopłacalne i będą realizowane wyłączenia po zabezpieczeniu przez Miasto mieszkań, które są odzyskiwane w miarę zwalniania się lokali przez innych najemców.

Kontynuowana była przez pracowników spółki wymiana wodomierzy zwykłych na wodomierze z odczytem radiowym, które są najskuteczniejszym i najwygodniejszym ze sposobów zbierania danych z tych urządzeń. To nowoczesne rozwiązanie opiera się na przesyłaniu informacji na temat zużycia wody za pośrednictwem fal radiowych. Dzięki temu nie ma potrzeby wchodzenia do budynku, co znacznie skraca czas pomiaru i jest niezwykle wygodne dla mieszkańców. Nowoczesna technologia odczytu radiowego znacznie zmniejsza ryzyko ludzkiego błędu, oszustwa i ingerencji nieuczciwych najemców, którzy próbują wpłynąć na poprawność pomiaru.

### 2.3.3 Konserwacje i naprawy bieżące Wspólnot Mieszkaniowych

Spółka TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. w roku 2022 wykonała szereg prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych w budynkach będących administracji TBS. Remonty budynków Wspólnot Mieszkaniowych odbywały się na podstawie podjętych Uchwał Właścicieli lokali pod nadzorem administratorów, a w przypadku remontów wykonywanych na zgłoszenie lub pozwolenie na budowę również pod nadzorem działu technicznego i Spółki.

Dział Wspólnot Mieszkaniowych Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o. o. posiada w obsłudze 60 Wspólnot, zapewniając pełną obsługę administracyjną Właścicielom lokali oraz Najemcom lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Jednym z głównych celów jakie stawia przed sobą postawił Dział Wspólnot jest zaopiekowanie problemami mieszkańców, pomoc w ich rozwiązywaniu, jak również budowanie pozytywnych relacji z przedstawicielami właścicieli we Wspólnotach jakimi są Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych.

### 2.4. Działania Windykacyjne.

W 2022 roku w ramach działań windykacyjnych:

1. Złożono 18 pozwów sądowych o eksmisję na kwotę zadłużenia 39 507,00 zł, w tym 8 pozwów dotyczących zasobów własnych Spółki na kwotę 25 407,00 zł i 10 dotyczących zasobu komunalnego na kwotę 14 100,00 zł.

2. Złożono 140 pozwów sądowych o zapłatę na kwotę zadłużenia 1 049 107,01 zł, w tym 61 pozwów na kwotę 519 069,99 zł dotyczące zasobów własnych Spółki, 67 pozwy na kwotę 475 681,26 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 12 pozwów na kwotę 54 355,76 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych,
3. Wystawiono 151 nakazów zapłaty na kwotę zadłużenia 1 117 559,26 zł, w tym 68 nakazów na kwotę 592 924,51 zł dotyczące zasobów własnych Spółki, 76 nakazów na kwotę 495 362,67 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków, 7 nakazów na kwotę 29 272,08 zł dotyczących wspólnot mieszkaniowych,
4. Skierowano 58 spraw do komornika na kwotę 485 941,15 zł, w tym 30 spraw na kwotę 278 919,69 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 27 spraw na kwotę 202 107,64 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 1 sprawa na kwotę 4 913,82 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.
5. Wysłano 1 267 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 8 475 737,87 zł, w tym 332 wezwań na kwotę 2 271 500,37 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 761 wezwań na kwotę 5 777 508,58 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków i 174 wezwań na kwotę 426 728,92 zł dotyczących mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.
6. Wypowiedziano 73 umowy najmu z tytułu zadłużenia na kwotę 380 701,94 zł, w tym 18 wypowiedzeń na kwotę 105 161,98 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 55 wypowiedzeń na kwotę 275 539,96 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
7. Zawarto 166 ugód z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 976 219,65 zł, w tym 117 ugód na kwotę 724 430,48 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 39 ugód na kwotę 214 750,71 zł dotyczących zasobów komunalnych Gminy Pruszków i 10 ugód na kwotę 37 038,46 zł dotyczących zasobów wspólnot mieszkaniowych.

W ramach działań mających na celu poprawę poziomu zadłużenia z tytułu czynszów w zasobach zarządzanych przez Spółkę.

W grudniu 2022 roku podpisano umowę z Krajowym Rejestrem Długów. Dopisywanie do systemu dłużników może pomóc w odzyskiwaniu należności. Mając dostęp do rejestru długów mamy możliwość wysyłania wezwań do zapłaty ze specjalnym znakiem Krajowego Rejestru Długów. Informacja o zadłużeniu upubliczniana będzie w KRD do dnia zapłaty lub do 6 lat od daty wymagalności roszczenia. Umieszczenie informacji o dłużniku w Krajowym Rejestrze Długów może skutkować ograniczeniem możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim lub prowadzenia działalności gospodarczej. Dłużnicy notowani w KRD mogą napotkać na znaczne utrudnienia w korzystaniu z usług finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing), telekomunikacyjnych (możliwość kupna telefonu w abonamencie) itp. Banki, firmy pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni mogą w takim przypadku odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach. Współpraca z Krajowym Rejestrem Długów może zwiększyć szanse na odzyskanie należności.

W dziale windykacji przeprowadzany jest audyt, który ma za zadanie zbadanie procesów windykacyjnych jak również wprowadzenie ewentualnych zmian mających na celu usprawnienie pracy całego działu windykacji.

### 3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI,

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.



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 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. 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 najbliższe lata

W ramach zadań inwestycyjnych w zakresie zwiększania zasobu mieszkaniowego Spółka TBS przy udziale Miasta Pruszków i kredytów BGK w ciągu najbliższych 10 lat planuje następujące inwestycje:

1. Elektryczna 2 na działkach nr 206 i 207 o łącznej powierzchni 12 070 m<sup>2</sup>, szacowane jest wykonanie około 125 mieszkań. Powierzchnia użytkowa około 5 500 6 000 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy około 3 000 m<sup>2</sup>, szacowany koszt przedsięwzięcia około 27 mln zł. Finansowanie inwestycji przez Miasto w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
2. 3 Maja 35, działka nr 10, o powierzchni 849 m<sup>2</sup>, szacowana liczba nowych lokali mieszkalnych 12, powierzchnia użytkowa około 600m<sup>2</sup>, garaż podziemny. Realizacja inwestycji w latach 2025 – 2027. Finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
3. 3 Maja 13, działki o nr 55/1 i 55/2, powierzchnia działek 1 300 m<sup>2</sup>, realizacja dwóch budynków (12 i 10 lokali), powierzchnia użytkowa 1 050 m<sup>2</sup>, garaż podziemny. Realizacja inwestycji w latach 2027 – 2029, koszt inwestycji około 5,1 mln zł. Finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
4. Ołówekowa 5, działki nr 177/1 i 178, o łącznej powierzchni 3 865 m<sup>2</sup>, szacowana liczba lokali mieszkalnych to 76, (rozważana strefa lokali użytkowych). Szacowany koszt inwestycji 29 mln zł wraz z budową garażu podziemnego. Realizacja inwestycji w latach 2024 – 2029. Finansowanie przy udziale Miasta w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu), TBS w wysokości 20% wartości inwestycji oraz kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
5. Ołówekowa 22 i 24, działki nr 44/1 i 45/1, o łącznej powierzchni 1 758 m<sup>2</sup>, szacowana liczba lokali to 25. Szacowany koszt inwestycji 7,2 mln zł wraz z budową garażu podziemnego. Inwestycja TBS przewidziana na lata 2026 – 2028. Finansowana ze środków własnych i przy wsparciu finansowym BGK.






6. Spółka oczekuje na pozwolenie na budowę dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kraszewskiego 29 Potulickiego 3 przewidującej powstanie 15 lokali mieszkalnych wraz z częścią usługową i garażem podziemnym. Dnia 22.10.2021 roku złożona została dokumentacja w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie. W grudniu 2021 roku decyzją Starostwa Powiatowego w Pruszkowie postępowanie administracyjne zostało wstrzymane do czasu ustalenia spadkobierców jednego z nieżyjących współwłaścicieli działki sąsiadującej. Pod koniec marca 2022 roku wykonawca projektu złożył wniosek do Starostwa o podjęcie zawieszono postępowania. 29.07.2022 roku została wydana decyzja o odmowie podjęcia postępowania. Spółka TBS odwołała się od Decyzji do Wojewody Mazowieckiego Średnie zatrudnienie w Spółce w roku 2022 zwiększyło się i wyniosło 55,08 etatów.

W 2022 roku Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 5 413 246,29 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 453 883,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 4 959 363,29 zł (wzrost o 66% w stosunku do roku ubiegłego).

Przychody Spółki w 2022 r. wyniosły 23 720 011,19 zł.

Wydatki na nakłady inwestycyjne w 2022 roku wyniosły 3 261 000,00 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Spółka rok obrotowy 2022 zamknęła dodatnim wynikiem finansowym w kwocie 4 959 363,29 zł. Wynik finansowy jest wyższy od wartości wypracowanej za rok 2021 o kwotę 1 669 136,66 zł. Wpływ na wzrost wyniku miała sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości położonej przy Al. Armii Krajowej 46 jak również wzrost przychodów finansowych z tytułu odsetek od założonych lokat na rachunkach bankowych.

Po stronie kosztów działalności operacyjnej nastąpił wzrost o 1 945 092,90 zł. W grupie tej wzrosły przede wszystkim media – energia cieplna i gaz o ponad 900 tys. zł; usługi obce o 804 tys. zł. Wzrost wynagrodzeń, usług obcych oraz zużycie materiałów jest bezpośrednio związany z rosnącą koniecznością wykonywania remontów, konserwacji i bieżącym usuwaniem awarii i usterek przede wszystkim w zasobach własnych Spółki. Wzrost podatkowi opłat odzwierciedla wzrost opłat za wywóz odpadów komunalnych w administrowanych zasobach.

Jedną z największych pozycji kosztów są odsetki od kredytów wzrost o 2 132 323,11 zł.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2022 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 i pogłębiającej się inflacji. Kondycja Spółki nadal jest dobra. Osiągnięty zysk jest zadowalający i zgodny z założeniami Zarządu Spółki.

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



Anna Brodyna

Prezes Zarząd

Pruszków, dnia 31.03.2023 r.

