

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o. o. za rok 2023

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 2023 roku kapitał zakładowy Spółki wyniósł 48 729 519,33 zł (KRS WA.XIV NS - REJ.KRS/4439/23/271), 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 01.01.2023 roku do dnia 16.01.2023 roku Prezesem jednoosobowego Zarządu Spółki był Pan Maciej Roszkowski. W trakcie trwania roku obrachunkowego 2023 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu uległ zmianie. W dniu 16.01.2023r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. podjęło uchwałę o wygaśnięciu mandatu Prezesa Zarządu Pana Macieja Roszkowskiego z uwagi na złożoną przez niego w dniu 27.12.2022r rezygnację z pełnienia funkcji. Dnia 17.01.2023r. Rada Nadzorcza Spółki do czasowego pełnienia powyższych obowiązków oddelegowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Annę Brożyna. W wyniku rozstrzygnięcia konkursu na wybór kandydata na Prezesa Zarządu Spółki w dniu 28.02.2023r. na stanowisko to powołano dotychczas pełniącą obowiązki Prezesa Zarządu Panią - Annę Brożyna, która funkcję powyższą piastowała w dniu 31.12.2023 r. tj. ostatnim dniu roku obrachunkowego 2023 i pełni nadal.

Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2023 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

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

W składzie Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2023 roku miały miejsce następujące zmiany:

W dniu 18.04.2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. podjęło uchwałę Nr 1/2023 o wygaśnięciu mandatu dotychczas pełniącej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Anny Brożyna tym samym uchwałą Nr 2/2023 powołało nowego członka Rady Nadzorczej reprezentującego Gminę Pruszków w osobie Pani Joanny Kacprowicz.

W dniu 13.06.2023 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 Annę Brożyna, uchwałą Nr 10/2023 dokonali wyboru nowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki w osobie Pani Joanny Kacprowicz. Funkcję wice Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki od dnia 30.07.2020 roku nadal pełni Pani Anna Kosińska.

Od dnia 18.04.2023 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

W okresie od 31 grudnia 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Rada Nadzorcza w roku 2023 odbyła piętnaście posiedzeń. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 17 wiążących uchwał. Rada sprawowała funkcje kontrolno - nadzorcze w Spółce. Po złożeniu rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez Pana Macieja Roszkowskiego do czasowego pełnienia powyższej funkcji na okres trzech miesięcy Rada Nadzorcza oddelegowała Przewodniczącą Rady Nadzorczej - Panią Annę Brożyna. Ponadto przeprowadziła i rozstrzygnęła konkurs na wybór nowego Prezesa Zarządu. Analizowała sytuację finansową firmy, umowy zawierane przez Spółkę, monitorowała przebieg realizowanych inwestycji i remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pruszków jak i własny Spółki. Opiniowała wnioski Zarządu będące przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników, m.in. w sprawie: pokrycia ze środków Spółki różnicy w wysokości opłat za paliwo gazowe powstałej na skutek braku zastosowania w roku 2022 taryfy ochronnej na paliwo gazowe w zarządzanym zasobie, wysokości stawki czynszowej za najem w nowopowstającej inwestycji przy ul. Mickiewicza 6 w Pruszkowie i zasad kształtowania wynagrodzenia Zarządu. Analizowała i opiniowała Sprawozdanie finansowe Spółki jak również Sprawozdanie Zarządu za 2022 rok. Rada Nadzorcza przeprowadziła też długookresową kontrolę działań z zakresu windykacji należności prowadzonych przez Spółkę we wszystkich zasobach zarządzanych przez nią ze szczególnym uwzględnieniem zasobu gminnego.

Zgromadzenie Wspólników

W roku 2023 odbyło się siedem Zgromadzeń Wspólników w tym jedno Zwyczajne i sześć Nadzwyczajnych. Na posiedzeniach tych podjęto łącznie 14 wiążących uchwał. W dniu 16.01.2023r. Wspólnicy przyjęli rezygnację Prezesa Zarządu Spółki Pana Macieja Roszkowskiego z pełnienia przez niego funkcji w trybie art. 202 § 6 Kodeksu spółek handlowych i podjęli uchwałę o wygaśnięciu mandatu. Na posiedzeniu w dniu 17.07.2023 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o pokryciu ze środków Spółki różnicy w wysokości opłat za paliwo gazowe powstałej na skutek braku zastosowania dla odbiorców końcowych taryfy ochronnej na paliwo gazowe dla zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę w 2022r. Ponadto Zgromadzenie zatwierdziło m. in. sprawozdanie roczne Zarządu Spółki za rok 2022 i nie udzieliło absolutorium Zarządowi, zatwierdziło sprawozdanie roczne Rady Nadzorczej, udzieliło absolutorium członkom Rady Nadzorczej TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o., przyjęło sprawozdanie finansowe za rok 2022, podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2022 na kapitał zapasowy Spółki, podjęło też uchwały o wygaśnięciu mandatu jednego z członków Rady Nadzorczej i mianowaniu nowego. Uchwałą z dnia 18.12.2023r. dokonało również podwyższenia kapitału zakładowego Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. zwiększając w nim udziału Gminy Pruszków o aport pieniężny w wysokości jednego miliona złotych i dwóch nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Ołówkowej 22 i Stalowej11.

2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2023, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

2.1. Realizacja społeczno-budownictwa mieszkaniowego

W 2023 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. **Budynek przy ul. Armii Krajowej 46** został oddany do użytkowania 28.01.2022 roku. W ramach tej inwestycji do użytkowania oddanych zostało 18 lokali mieszkalnych, lokale usługowe i biurowe-
Na koniec 2023 roku ilość sprzedanych mieszkań to 16 z 18 lokali mieszkalnych, co stanowi 88,9 % (w tym na jeden lokal zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży).
2. **Inwestycja Mickiewicza 6.** 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 pozwoliło na rozpoczęcie procedury przetargowej dotyczącej realizacji zadania i przystąpienia do prac budowlanych. 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. Inwestycja została zakończona w IV kwartał 2023 rok.

Charakterystyka budynku:

- budynek mieszkalny 4 kondygnacyjny,
- ilość lokali mieszkalnych 9 o łącznej powierzchni użytkowej 407,85 m²,
- powierzchnia garaży w bryle budynku na poziomie „0” – 129,70 m².
- przewidywany koszt inwestycji 3 949 754,65 zł. brutto:

- środki własne TBS 1 728 707,63 zł.
- partycypacje przyszłych najemców 939 047,02 zł.
- kredyt 1 282 000,00 zł.

3. **Inwestycja 3 Maja 52.** Spółka TBS „Zieleń Miejska” w dniu 24.06.2022 roku wystąpiła z pismem do Urzędu Miasta Pruszkowa o przekazanie na rzecz spółki aportem działek nr 72/3, 71/9, 71/6, 71/11 przy ul. 3 Maja w związku z zatwierdzonym MPZ oraz wystąpiła z wnioskiem o przekazanie ostatecznych decyzji o podziale dz. nr ew. 72, operatu szacunkowego, wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, zaświadczeniu o rewitalizacji oraz prawomocną uchwałą Rady Miasta o uchwaleniu MPZ.

Otrzymanie powyższych dokumentów umożliwi naszej Spółce podjęcie działań inwestycyjnych.

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. 22.09.2022 roku został podpisany Akt Notarialny.

Spółka w dniu 28.10.2022 roku ogłosiła przetarg na wykonanie projektu architektoniczno – budowlanego z zagospodarowaniem terenu wraz z rozbiórką istniejącego budynku oraz uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Otwarcie ofert odbyło się 15.11.2022 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.

Inwestycja będzie realizowana w etapach. W I i II etapie zostanie zagospodarowany teren od ul. 3 Maja do granicy działki terenu prywatnego i obejmuje dz. o nr ew. 72/3, 71/9, 71/6, 71/11. W ramach I etapu planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingami naziemnymi i infrastrukturą. W II etapie planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami naziemnymi i infrastrukturą.

Charakterystyka obiektu:

- 3 budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie około 81 lokali mieszkalnych,
- 3 kondygnacyjne, piwnice,
- ilość miejsc postojowych usytuowanych na terenie działki 106,
- przewidywany koszt inwestycji 33 500 000,00 zł. brutto:
 - środki Gminy 13 400 000,00 zł.
 - środki własne TBS 6 700 000,00 zł.
 - kredyt BGK 13 400 000,00 zł.

Inwestycja przy ul 3 Maja 52 realizowana będzie w ramach Programu „Lepsze lokum” i przewidziana została w „Programie gospodarowania lokalowym zasobem Miasta Pruszkowa na lata 2021 – 2030”.

4. Dnia 18.12.2023 roku aktem notarialnym Repertorium A nr 21659/2023 Gmina Miasto Pruszków wniosła:
- wkład pieniężny w wysokości 1 000 000,00 zł. oraz
 - aport w postaci nieruchomości gruntowych położonych w Pruszkowie:
 1. przy ul. Ołówkowej 22, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00118317/2, stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 44/1 o pow. 1207 m² o wartości 1 224 514,20 zł.
 2. przy ul. Stalowej 11, obr. 19, uregulowanej w księdze wieczystej KW-WA1P/00120409/1 stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 42 o pow. 539 m² o wartości 737 081,19 zł.

Po przeniesieniu aportem nieruchomości przy ul. Ołówkowej 24 obr. 19 planowana jest realizacja inwestycji w systemie TBS, budowa około 24 lokali mieszkalnych. Inwestycja przy ul. Ołówkowej 22 i 24 przewidziana została w „Programie gospodarowania lokalowym zasobem Miasta Pruszkowa na lata 2021 – 2030”.

2.2. Zarządzanie nieruchomościami

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

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 ogólna powierzchnia użytkowa lokali zarządzanych przez Spółkę wynosiła

197 019,81 m².

Powierzchnia użytkowa zarządzanych mieszkań wynosiła 182 853,09 m², powierzchnia zarządzanych lokali usługowych 14 166,72 m². Znaczny udział w zarządzanych nieruchomościach stanowią lokale mieszkaniowego zasobu Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 82 354,81 m², co odpowiada 1 895 lokalom mieszkalnym. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych własnych wynosiła 73 550,86 m², 1 499 lokali, Wspólnot Mieszkaniowych 39 013,03 m², lokali 863.

2.3. Remonty i modernizacje

W roku 2023 Spółka TBS „Zieleń Miejska” przeprowadziła szereg remontów w budynkach znajdujących się w zasobie Spółki jak również w budynkach komunalnych. Celem remontów była poprawa warunków mieszkaniowych.

2.3.1 Remonty i modernizacje w zasobach własnych TBS

W ramach zasobów własnych TBS „Zieleń Miejska” realizowała bieżące remonty, tak aby utrzymać budynki w dobrym stanie technicznym oraz zadbać o ich wygląd estetyczny. Na remonty, prace konserwacyjne i prace zamienne w 2023 roku Spółka poniosła koszty w wysokości **1 221 437,41 zł.**

W tym za pomocą firm zewnętrznych 1 145 873,88 zł., siłami własnymi 75 563,53 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	36 PP Legii Akademickiej 15		+	Wykonane zgodnie z planem
2	3 Maja 77		+	Wykonane zgodnie z planem
3	Niecała 15		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	87 106,83		

2 Wymiany wodomierzy w budynkach

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Komorowska 15		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Nikłowa 4		+	Wykonane zgodnie z planem
3	Piłsudskiego 23C		+	Wykonane zgodnie z planem
4	Piłsudskiego 21D		+	Wykonane zgodnie z planem
5	Srebrna 24		+	Wykonane zgodnie z planem
6	Stalowa 26		+	wykonane zgodnie z planem
7	Wiklinowa 9		+	wykonane zgodnie z planem
8	3-go Maja 77		+	wykonane zgodnie z planem
9	Mickiewicza 7		+	wykonane zgodnie z planem
10	Słowackiego 34		+	Wykonane zgodnie z planem
11	Słowackiego 36		+	Wykonane zgodnie z planem
12	Studzienne 8		+	Wykonane zgodnie z planem
13	Studzienne 10		+	Wykonane zgodnie z planem

14	Studzienne 12		+	Wykonane zgodnie z planem
15	Studzienne 14		+	Wykonane zgodnie z planem
16	Studzienne 16		+	Wykonane zgodnie z planem
17	Studzienne 35		+	Wykonane zgodnie z planem
18	Studzienne 39		+	Wykonane zgodnie z planem
19	Szkolna 6/8		+	Wykonane zgodnie z planem
20	3-go Maja 33		+	Wykonane zgodnie z planem
21	Tuwima 22		+	Wykonane zgodnie z planem
22	Łączniczek AK 8		+	Wykonane zgodnie z planem
23	Kraszewskiego 40		+	Wykonane zgodnie z planem
24	Tuwima 18,20,24,26		+	Wykonane zgodnie z planem
25	Kościelna 9		+	Wykonane zgodnie z planem
26	Promyka 2		+	Wykonane zgodnie z planem
27	Kolejowa 1B, 1C,		+	Wykonane zgodnie z planem
28	Ceramiczna 27		+	Wykonane zgodnie z planem
29	Bliska 1A, 1B, 1C i 5,		+	Wykonane zgodnie z planem
30	Pomieszczenia gospodarcze		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	168 339,60		

3 Wymiana ciepłomierzy w budynkach

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Bliska 1A		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Bliska 1B		+	Wykonane zgodnie z planem
3	Bliska 1C	Koszt pracy	+	Wykonane zgodnie z planem
4	Bliska 5		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	39 957,96		

4 Remonty kotłowni + konserwacja

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak „+”, nie “-”	
1	Budynki TBS		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	87 679,79		

5 Remonty balkonów i balustrad balkonowych

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	36 PP Legii Akademickiej 15- 14 lokali, Na Skraju 2/65, Jedwabna 2/50, Srebrna 24 lok 21 i 26		+	wykonane zgodnie z planem
	Razem:	178 921,87		

6 Naprawa i konserwacja logoterm

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Targowa 2		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Targowa 4		+	Wykonane zgodnie z planem

3	3 Maja 77		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	37 781,70		

7 Remonty dachów budynków i naprawa rynien oraz koszty

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Lisieckiego 2A		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Bliska 1A		+	
	Razem:	586 379,20		

8 Pozycje zamienne w planie remontów

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Budynki TBS – GAZEX w garażach		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	16 346,00		

9 Prace dodatkowe – zamienne – wymiana instalacji domofonowej

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Puławskiego 6		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	6 597,72		

10 Przełożenie kostki przed klatkami –remonty pozostałe

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Srebrna 24		+	Wykonane zgodnie z planem
	Razem:	1 117,20		

11 Remonty hydrauliczne

L.p.	Adres posesji	Koszt remontu	Realizacja:	Uwagi
			tak "+", nie "-"	
1	Studzienne 39/35		+	Wykonane zgodnie z planem
2	Na Skraju 2		+	Wykonane zgodnie z planem
3	Sienkiewicza 5		+	Wykonane zgodnie z planem
4	3 go Maja 77			
5	Ceramiczna 27 kl. I, IX			
	Razem:	11 209,54		

Koszty wykonania prac: 1 221.437,41 zł Oprócz wymienionych powyżej prac zawartych w planie remontów Spółka wykonała również szereg prac dodatkowych wynikających z bieżących zgłoszeń mieszkańców.

Prace dodatkowe - niezbędne

L.P.	Adres posesji	Zakres prac	Koszt remontu (zł)	Realizacja:
1	Zasób TBS	Windy naprawy, konserwacja, domofony i wymiany części	77 009,84	+
2	Zasób TBS	Naprawy hydrauliczne Wymiany części	21 590,62	+
3	Zasób TBS	Naprawy i wymiany części do bram	6 451,80	+
4	Zasób TBS	Remonty pustostanów	20 307,74	+

Koszt prac niezbędnych 125.360 zł

Spółka dokonała również obowiązkowych rocznych i pięcioletnich przeglądów kominiarskich, budowlanych, elektrycznych i gazowych na kwotę **121 762,03 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: **4 340 703,96 zł**

	Rodzaj prac	Adres nieruchomości	Koszty
	Termomodernizacja		
		Graniczna 2	365 695,56 zł
		opłata za przyłączenie do sieci	1 760,56 zł
		Stalowa 7	1 519 469,93 zł
		3 Maja 49	931 108,10 zł
	Projekty		
		Majowa 9	34 194,00 zł
		3 Maja 60	47 970,00 zł
		Stalowa 4	48 538,00 zł
		Cicha 11	83 394,00 zł
	wzmocnienia konstrukcji więźby dachowej	Ołówkowa 15	6 765,00 zł
	Ekspertyza	Ołówkowa 15	9 900,00 zł
	dokumentacja projektowa NZOZ	3 Maja 56	18 942,00 zł
	wykonanie remontu zgodnie z dokumentacją	3 Maja 56	219 190,78 zł
	Windy - zalecenia z resursów		11 526,00 zł
	Dachy - remonty		
		Daszyńskiego 40	120 058,40 zł

		Boh. Warszawy 11 (oficyna)	50 400,00 zł
		Pańska 32	109 524,28 zł
		Partyzantów 5	90 300,00 zł
		Reja 14a	81 900,00 zł
	Naprawa dachu	Stalowa 4	5 995,00 zł
	Modernizacja tarasu - Książnica	Kraszewskiego 13	312 324,43 zł
	Odprowadzenie wody od budynku	Bohaterów Warszawy 11	6 992,97 zł
	Pielęgnacja/wycinka drzew		10 476,00 zł
	Remonty pustostanów		
	remont pustostanu	Trąbalskiego 11 m 8	12 286,45 zł
	remont pustostanu	Narodowa 8 m 1	8 811,55 zł
	remont pustostanu	Daszyńskiego 9 m 10	2 092,80 zł
	Inne prace z zakresu hydrauliki, elektryki i ogólnobudowlane		169 725,15 zł
	naprawa zegara cztero-tarczowego	Kościuszki 41	49 938,00 zł
	Świadectwa charakterystyki energetycznej		7 131,54 zł
	Montaż wodomierzy		4 293,46 zł

Powyższa tabela przedstawia wykonane zadania z zakresu modernizacji i remontów wykonanych w budynkach komunalnych w roku 2023. Plan remontów w ciągu roku 2023 ulegał zmianom, dostosowywany był do przekazywanych przez Gminę środków finansowych na realizację koniecznych zadań remontowych w zasobie komunalnym. Zmiany w Planie remontów ustalane były z przedstawicielami Gminy.

Zadania w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków zostały wykonane zgodnie z założeniami na rok 2023 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 2023 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, dekarstkiej, 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:

- Ilość zawartych umów najmu - 89 umów na dzień 31.12.2023 roku
- Ilość zawartych umów dzierżaw - 40 umów na dzień 31.12.2023 roku.

W trakcie wykwaterowania są budynki: Potulickiego 4, Ołówkowa 24, Daszyńskiego 20. Całkowite wykwaterowania nastąpiły z budynków: Potulickiego 6, Ołówkowej 22 i Obrońców Pokoju 16. Ponieważ remonty kapitalne tych budynków są ekonomicznie nieopłacalne i będą realizowane wyłączenia po zabezpieczeniu przez Miasto mieszkańców, 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 2023 wykonała szereg prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych w budynkach będących administracją 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 problemów 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 2023 roku w ramach działań windykacyjnych:

1. Złożono 128 pozwów sądowych o zapłatę na kwotę zadłużenia 1 009 337,69 zł, w tym 30 pozwów na kwotę 247 556,68 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 98 pozwów na kwotę 761 781,01 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.

2. Uzyskano 130 nakazów zapłaty na kwotę zadłużenia 1 102 759,42 zł, w tym 40 nakazów na kwotę 325 162,56 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 90 nakazów na kwotę 777 596,86 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
3. Skierowano 73 sprawy do egzekucji komorniczej na kwotę 628 077,97 zł, w tym 18 spraw na kwotę 128 287,59 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 55 spraw na kwotę 499 790,38 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
4. Wysłano 588 wezwań do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 6 098 658,14 zł, w tym 175 wezwań na kwotę 2 176 774,86 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 413 wezwań na kwotę 3 921 883,28 zł dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
5. Wypowiedziano 10 umów najmu z tytułu zadłużenia na kwotę 77 813,63 zł, w tym 8 wypowiedzeń na kwotę 55 297,06 zł dotyczących zasobów własnych Spółki i 2 wypowiedzenia na kwotę 22 516,57 zł dotyczące zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
6. Złożono 17 pozwów sądowych o eksmisję, w tym 3 pozwy dotyczące zasobów własnych Spółki i 14 dotyczących zasobu komunalnego Gminy Pruszków.
7. Zawarto 61 ugód z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 409 151,98 zł, w tym 39 ugód na kwotę 275 055,28 zł dotyczących zasobów własnych Spółki, 22 ugody na kwotę 134 096,70 zł dotyczące zasobów komunalnych Gminy Pruszków.

Oprócz pełnej windykacji należności dotyczących zasobów własnych Spółki i zasobu komunalnego Gminy Pruszków, Spółka prowadzi także działania windykacyjne w zakresie powierzonym przez zarządy wspólnot mieszkaniowych w umowach o zarządzanie ich nieruchomościami.

W roku 2023, w wyniku audytu przeprowadzonego w Dziale Windykacji, dokonano zmian w zasadach prowadzenia spraw windykacyjnych, mających na celu usprawnienie i zwiększenie efektywności działalności windykacyjnej oraz zapobieganie przedawnieniu się należności, w tym m.in. uporządkowano dokumentację spraw windykacyjnych poprzez zgrupowanie w jednym segregatorze wszystkich teczek spraw i innych dokumentów dotyczących danego dłużnika niezależnie od daty ich powstania (dotychczas grupowane były w różnych segregatorach wg daty ich powstania), uzupełniono lub wprowadzono brakujące wpisy w systemie komputerowym (etap sprawy, okres zaległości, uwagi do sprawy sądowej) oraz dokonano niezbędnych zapisów księgowych. Ponadto, przeprowadzony audyt oprogramowania wykazał konieczność uruchomienia dodatkowych funkcjonalności programu komputerowego obsługującego procesy windykacyjne, co planowane jest w I kwartale 2024 roku.

W celu egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych dokonuje się analizy stanu zaległości. Bieżąca analiza prowadzona jest przy pomocy programu komputerowego, który prezentuje należności dla wybranego okresu zarówno dla pojedynczego najemcy, jak i zbiorczej grupy. Dobór stosowanych procedur windykacyjnych uzależniony jest od kategorii dłużników, tj. w zależności od wielokrotności zaległości i zastosowanych wcześniej działań windykacyjnych.

W stosunku do najemców zalegających z opłatami co najmniej dwa miesiące wysyłane jest wezwanie do zapłaty z propozycją podjęcia pozasądowego sposobu rozwiązania problemu zadłużenia i zgłoszenia się do Spółki. W kontaktach z najemcami (bezpośrednio, telefonicznie, pocztą elektroniczną, pisemnie) przekazywane są informacje o stanie zadłużenia i konieczności jego spłaty. W przypadku kontaktu dłużnika z pracownikami Windykacji, czy też podczas jego spotkania z Prezes Zarządu możliwe jest rozpoznanie przyczyny zadłużenia. Zadłużonemu najemcy oferowana jest pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy. Fakt przyznania dodatku mieszkaniowego może obligować najemcę do terminowego regulowania należności, gdyż brak regularnych wpłat czynszów pomniejszonych o przyznany dodatek mieszkaniowy wiąże się z jego utratą. Oprócz przedstawienia możliwości starań o przyznanie dodatku mieszkaniowego, pracownicy Spółki

informują o możliwości zamiany mieszkania na takie, które generuje mniejsze obciążenia finansowe dla zadłużonego najemcy i jego rodziny. Ponadto, możliwe jest rozłożenie należności na raty. Wówczas Zarząd zawiera ugodę w sprawie spłaty zaległości w dogodnych dla obu stron ratach i terminach. W sytuacji, gdy powyższe działania są bezskuteczne kierowany jest do sądu pozew o zapłatę. Po uzyskaniu i uprawomocnieniu się nakazu zapłaty oraz braku zapłaty sprawa zadłużenia przekazana zostaje do egzekucji komorniczej.

W przypadku zadłużenia przekraczającego co najmniej dwa pełne okresy płatności oraz bezskuteczności wcześniejszych działań windykacyjnych pracownicy Windykacji podejmują kolejne czynności, tj. wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy najmu, wezwanie do opuszczenia lokalu, kierowanie do Sądu pozwu o eksmisję z lokalu, zgodne z ustawą z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Działaniem mającym na celu uzyskanie spłaty zaległości jest również przekazywanie informacji o zaległych zobowiązaniach dłużników do Krajowego Rejestru Długów. Informacja o zaległym zobowiązaniu uniemożliwia dłużnikom m. in. uzyskanie kredytów i pożyczek bankowych, kart kredytowych, limitu debetowego na koncie bankowym, dokonywanie zakupów na raty i dostęp do wielu innych usług. Usunięcie informacji o zadłużeniu z KRD możliwe jest dopiero po całkowitej spłacie zaległości. Obecnie wdrożono to rozwiązanie w przypadku zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych.

Dzięki umowie z KRD Spółka ma także możliwość pozyskiwania informacji na temat kontrahentów w związku z planowanym rozpoczęciem współpracy w celu podjęcia właściwej decyzji biznesowej i zminimalizowania ryzyka straty.

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.

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 m², szacowane jest wykonanie około 125 mieszkań. Powierzchnia użytkowa około 5 500 do 6 000 m², powierzchnia zabudowy około 3 000 m², szacowany koszt przedsięwzięcia około 27 mln zł.

Finansowanie inwestycji:

- Gmina Miasto Pruszków w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu),

- TBS w wysokości 20% wartości inwestycji
 - kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
2. 3 Maja 35, działka nr 10, o powierzchni 849 m², szacowana liczba nowych lokali mieszkalnych 12, powierzchnia użytkowa około 600m², garaż podziemny. Realizacja inwestycji w latach 2025 – 2027.
Finansowanie inwestycji:
- Gmina Miasto Pruszków w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu),
 - TBS w wysokości 20% wartości inwestycji
 - kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
3. 3 Maja 13, działki o nr 55/1 i 55/2, powierzchnia działek 1 300 m², realizacja dwóch budynków (12 i 10 lokali), powierzchnia użytkowa 1 050 m², garaż podziemny. Realizacja inwestycji w latach 2027 – 2029, koszt inwestycji około 5,1 mln zł.
Finansowanie inwestycji:
- Gmina Miasto Pruszków w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu),
 - TBS w wysokości 20% wartości inwestycji
 - kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
4. Ołówkowa 5, działki nr 177/1 i 178, o łącznej powierzchni 3 865 m², 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 inwestycji:
- Gmina Miasto Pruszków w wysokości 40% wartości inwestycji (w tym 30% zwrotnego gruntu),
 - TBS w wysokości 20% wartości inwestycji
 - kredytu BGK w wysokości 40% wartości inwestycji.
5. Ołówkowa 22 i 24, działki nr 44/1 i 45/1, o łącznej powierzchni 1 758 m². Planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w systemie TBS, ilość kondygnacji 4, ilość lokali mieszkalnych około 24. Powierzchnia użytkowa mieszkań około 1 000 m², usytuowanie miejsc postojowych pod budynkiem i na poziomie terenu. Inwestycja przewidziana jest na lata 2026 – 2028. Finansowana ze środków własnych i przy wsparciu finansowym BGK.
6. Stalowa 11, działka nr 42 o powierzchni 539 m². Planuje się istniejącą elewację frontową ze względu na walory architektoniczne zachować i poddać remontowi. Pozostałe elementy budynku pozostaną do odtworzenia, planowane jest powiększenie klatki schodowej wykonanie nowych ścian i stropów. Planuje się zachować 9 lokali mieszkalnych.
Inwestycja może być prowadzona w systemie TBS „Lepsze Lokum” czy w całości komunalne.
7. Spółka oczekuje na pozwolenie na budowę dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Kraszewskiego 29 Potulickiego 3 przewidującej powstanie budynku 4 kondygnacyjnego z 15 lokalami mieszkalnymi wraz z częścią usługową i garażem podziemnym.
W dniu 29.12.2022 roku postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę zostało zawieszono do czasu ustalenia stron postępowania – dotyczy działki sąsiedniej nr ew. 112 – brak postępowania spadkowego. Dnia 21.04.2023 roku Starosta powiatu Pruszkowskiego wystąpił do Sądu Rejonowego w Pruszkowie o ustanowienie kuratora spadku. Sprawa w toku.

Średnie zatrudnienie w Spółce w roku 2023 zmniejszyło się i wyniosło 53,50 etatów.

W 2023 roku Spółka wypracowała zysk brutto w wysokości 3 116 004,54 zł, po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 441 965,00 zł daje kwotę zysku netto w wysokości 2 674 039,54 zł (spadek o 57% w stosunku do roku ubiegłego).

Porównanie wyników finansowych za lata 2022 i 2023.

Rok obrotowy 2022 Spółka zamknęła wynikiem finansowym w kwocie 4 959 363,29 zł. Większą część zysku, bo aż 2 722 582,37 zł. stanowiła sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości położonej przy Al. Armii Krajowej 46. W roku 2023 zysk finansowy Spółki wyniósł 2 674 039,54 zł. z czego zysk ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowi 384 343,72 zł. Zaznaczyć trzeba, iż zysk byłby wyższy, gdyby Spółka nie poniosła dodatkowych kosztów wynikających z wystawionych faktur z wyższą stawką za paliwo gazowe. Różnica wynikająca z zastosowania na fakturach wyższej stawki to kwota około 425 tys. zł, która powinna stanowić koszty roku 2022.

Przychody Spółki w 2023 roku wyniosły 24 631 317,59 zł.

Wydatki na nakłady inwestycyjne w 2023 roku wyniosły 4 394 547,30 zł.

Po stronie kosztów działalności operacyjnej nastąpił wzrost o 1 273 232,98 zł. W grupie tej wzrosły przede wszystkim media – energia cieplna i gaz o ponad 300 tys. zł. Wzrost wynagrodzeń 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 podatków i opłat jest związany z inwestycją położoną przy ul. Mickiewicza 6, jest to w szczególności Vat, którego nie możemy odliczyć i dlatego stanowi koszt.

Największych pozycji kosztów finansowych są odsetki od kredytów wzrost o 2 694 838,99 zł.

Podsumowując działalność Spółki za rok 2023 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

Pruszków, dnia r.