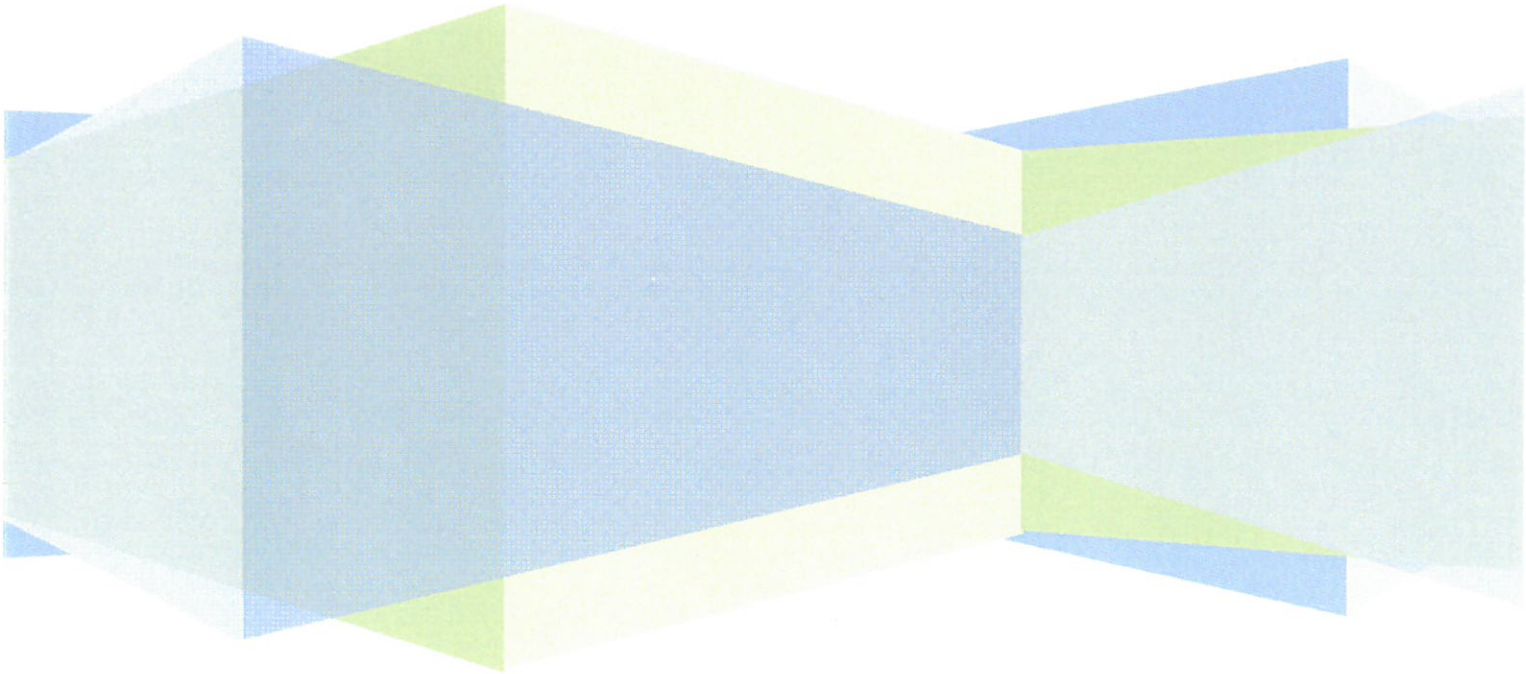



**ZARZĄD STARGARDZKIEGO TBS SP. Z O.O.**

# **INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI**

**STARGARDZKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**W 2018 R.**



 0804 2019

Stargard, marzec 2019 rok

## SPIS TREŚCI

<b>A. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE .....</b>	<b>3</b>
1. Podstawa działania.....	3
2. Przedmiot działania .....	4
3. Struktura organizacyjna .....	5
<b>B. DZIAŁALNOŚĆ STARGARDZKIEGO TBS SP. Z O.O.....</b>	<b>10</b>
1. Zakres prowadzonej działalności.....	10
2. Informacja o zarządzanych zasobach.....	10
3. Informacje o realizacji umów zawartych z Miastem.....	14
3.1 <i>Umowa o zarządzanie.....</i>	14
3.2 <i>Działalność związana z gospodarowaniem mieniem komunalnym Miasta .....</i>	22
3.2.1 <i>Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych .....</i>	22
3.2.2 <i>Zbywanie nieruchomości .....</i>	23
3.2.3 <i>Dzierżawy, najem, użytkowanie, użyczenie oraz pozostałe dochody .....</i>	24
3.3 <i>Umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta .....</i>	26
3.4 <i>Wydatki Miasta.....</i>	29
3.5 <i>Dochody Miasta .....</i>	29
4. Windykacja dochodów Miasta .....	30
5. Działalność inwestycyjna Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. ....	38
5.1 <i>Działania inwestycyjne realizowane w 2018 roku.....</i>	38
5.1.1 <i>Budynek oświatowy przy ul. ks. Jana Twardowskiego 2.....</i>	38
5.1.2 <i>Budynek noclegowni przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10A.....</i>	39
5.1.3 <i>Budynek mieszkalny przy ul. Generała Władysława Andersa 29.....</i>	40
5.1.4 <i>Modernizacja energetyczna budynków komunalnych .....</i>	41
5.1.5 <i>Termomodernizacje i remonty przy udziale kredytów bankowych .....</i>	42
5.1.6 <i>Realizacja wymiany w lokalach komunalnych starych źródeł ciepła na nowe.....</i>	44
5.2 <i>Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2018.....</i>	44
5.3 <i>Inwestycje planowane w latach następnych .....</i>	46
6. Realizacja Programu „Potrzebny Dom” .....	47
<b>C. CZĘŚĆ FINANSOWA .....</b>	<b>50</b>

## A. Podstawowe informacje o Spółce

### 1. Podstawa działania

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – której właścicielem jest Gmina Miasto Stargard (zwana dalej *Miastem*), powstało z przekształcenia zakładu budżetowego – Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – jednostki organizacyjnej Miasta, na mocy *Uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XLIII/405/97 z dnia 27 czerwca 1997 r.* Działa ono na podstawie *Aktu Założycielskiego Rep. A 9063/1997 z dnia 12 listopada 1997 roku (Tekst jednolity z dnia 17 stycznia 2019 roku)* oraz *Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego a także Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Ustawy o własności lokali, przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.*

Spółka zarejestrowana została 29 grudnia 1997 roku i wpisana w Rejestrze Handlowym Dz. B pod Nr RHB 5826, działalność rozpoczęła 1 stycznia 1998 roku.

Jedynym udziałowcem jest Miasto Stargard, w której imieniu działa Prezydent Miasta, wykonując wszystkie uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników.

Podstawowe dane:

- Siedziba Spółki: ul. Andrzeja Struga 29, Stargard,
- Numer KRS 000168283 – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego,
- Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2018 r. wynosił 34 938 000,00 złotych (34 938 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy). Kapitał został wniesiony w całości przez Miasto Stargard w formie środków pieniężnych (22 764 700 zł) i aportów rzeczowych w postaci nieruchomości (12 173 300 zł),
- Regon: 811192960,
- NIP: 854-00-14-151.

Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników,
- b) Rada Nadzorcza,

c) Zarząd Spółki, w skład którego wchodzi:

- Agata Kmiec-Łuciuk – prezes zarządu – dyrektor (do 27.06.2018 r. – Jerzy Siodłak),
- Jan Sawicki – wiceprezes zarządu – zastępca dyrektora ds. eksploatacji,
- Natalia Czajkowska-Rzeszut – wiceprezes zarządu – zastępca dyrektora ds. inwestycyjnych i ekonomicznych (do 31.01.2019 r. – Dariusz Gołuchowski).

## 2. Przedmiot działania

Na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1995 roku *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* Akt Założycielski Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. określa przedmiot działalności Spółki, którym jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki,
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
  - b) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
  - c) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz mieszkań, lokali użytkowych i garaży, domów jednorodzinnych oraz lokali na sprzedaż,
  - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,
  - e) budowie oraz zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak obiekty: służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe i inne, jeżeli



w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

Działania Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. są ściśle skorelowane z takimi dokumentami jak:

- Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego dla Miasta Stargard Szczeciński do roku 2020,
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Miasta Stargard Szczeciński na lata 2014-2020,
- Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy – Miasta Stargard na lata 2018 – 2033,
- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016 – 2021,
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasta Stargard na lata 2016 – 2026,
- Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargard oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej.

### **3. Struktura organizacyjna**

W strukturze organizacyjnej Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. rozróżnia się:

- 1) Zarząd,
- 2) Jednostki organizacyjne,
- 3) Samodzielne stanowiska,
- 4) Jednostki działalności pomocniczej.

**Ad 1) Zarząd Spółki** – jest organem wykonawczym powołanym przez Radę Nadzorczą. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub Aktem Założycielskim do właściwości Rady Nadzorczej lub Zgromadzenia Wspólników.

#### **Ad 2) Jednostki organizacyjne Spółki:**

- a) Dział Ekonomiczno – Organizacyjny i Kadr - /DO/, w tym Inspektor Ochrony Danych Osobowych /ODO/,
- b) Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań - /DM/,
- c) Dział Finansowo – Księgowy - /FF/,

- d) Dział Windykacji Należności - /TW/,
- e) Dział Przygotowania i Realizacji Inwestycji - /TT/,
- f) Dział Eksploatacji - /EE/,
- g) Rejon Eksploatacji Budynków - /EA/,
- h) Biuro Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych - /EW/.

**Ad 3) Samodzielne stanowiska:**

- a) Główna Księgowa - /DF/,
- b) Radca Prawny - /DR/,
- c) Radca Prawny i Stanowisko ds. Kontroli Wewnętrznej - /DK/,
- d) Stanowisko ds. BHP i Ppoż. - /DB/,
- e) Stanowisko ds. Obrony Cywilnej - /DC/.

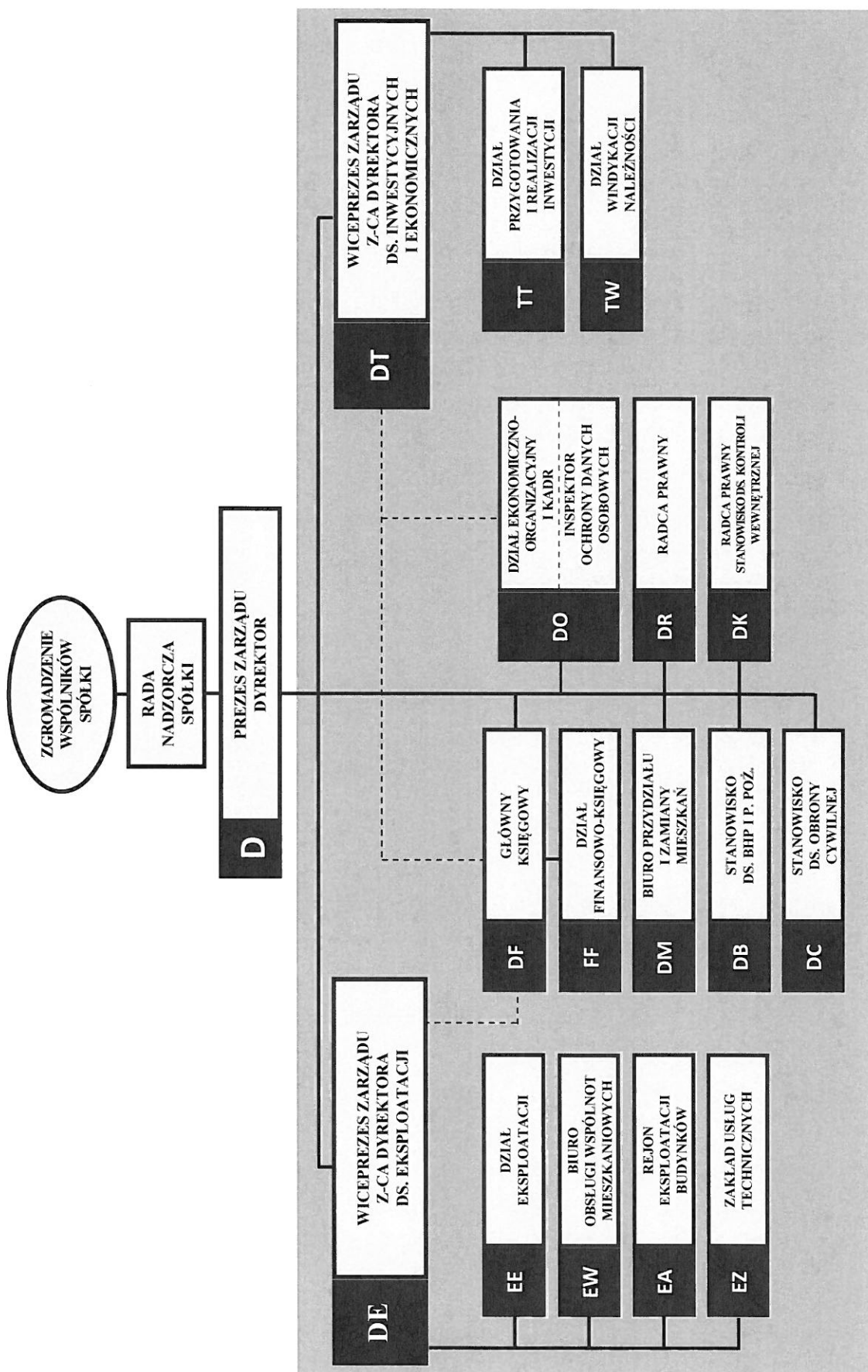
**Ad 4) Jednostki działalności pomocniczej:**

- a) Zakład Usług Technicznych - /EZ/.

Schemat organizacyjny obowiązujący w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. przedstawiony jest na następnej stronie.

# SCHEMAT ORGANIZACYJNY

## Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w Stargardzie



Obowiązuje od 1 września 2014 r.

## **Zatrudnienie, polityka personalna**

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. dbając o rozwój Spółki i jak najlepszą obsługę klientów, przywiązuje dużą wagę do polityki personalnej. Założenia polityki personalnej, które są ciągle aktualizowane, obejmują kwestie zatrudnienia, szkoleń, rozwoju i wynagradzania. Ważnym elementem tej polityki jest podnoszenie kwalifikacji przez pracowników, którzy uczestniczą w różnych specjalistycznych szkoleniach w zakresie doskonalenia zawodowego. Dzięki tak prowadzonej polityce personalnej zmierza się do podnoszenia jakości świadczonych usług, zwiększania się zaangażowania pracowników, wydajności ich pracy oraz identyfikacji z firmą. Liczba pracowników z wyższym wykształceniem stanowiła 55,91% ogółu zatrudnionych.

Spółka współpracuje ze stargardzką oświatą, w 2018 r. kilkutygodniowe staże zawodowe w Spółce odbyło 12 uczniów Zespołu Szkół Zawodowych Nr 2 ze Stargardu.

W celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania budynkami Stargardzkie TBS Sp. z o. o., zatrudnia 5 osób z licencją zarządcy nieruchomości, a także 9 osób posiadających uprawnienia budowlane i należących do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (powyższe jest niezbędne przy wykonywaniu niektórych czynności przy budowie, zarządzaniu i obsłudze budynków).

W 2018 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 95 osób na 91 etatach.



Średnie zatrudnienie w latach 2011 – 2018 przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>1. Ogólna liczba pracowników</b>	114	114	112	108	106	106	97	95
<b>2. Liczba etatów</b>	110,5	110,2	107,4	104,75	102,5	101	93,5	91
<b>3. Poziom wykształcenia</b>								
a) wyższe	49	54	52	49	53	57	56	52
b) średnie	54	50	50	50	46	40	33	35
c) zawodowe	7	8	8	7	7	8	7	7
d) podstawowe	4	2	2	2	0	1	1	1
<b>4. Wiek</b>								
a) do 30 lat	13	16	16	9	7	6	4	4
b) 31 – 40 lat	17	22	21	22	21	25	22	20
c) 41 – 50 lat	24	22	21	18	18	17	20	21
d) powyżej 50 lat	60	54	54	59	60	58	51	50
<b>5. Staż pracy</b>								
a) do 10 lat	20	23	23	17	21	22	24	21
b) 11 – 20 lat	16	19	19	19	22	20	16	16
c) 21 – 30 lat	28	24	22	16	15	14	14	14
d) powyżej 30 lat	50	48	48	56	48	50	43	44
<b>6. Liczba zawartych umów</b>	12	5	4	5	8	10	6	7
<b>7. Liczba rozwiązanych umów</b>	7	9	7	8	13	7	15	14

## **B. Działalność Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.**

### **1. Zakres prowadzonej działalności**

Zdefiniowany w Akcie Założycielskim przedmiot działania i realizacji polityki mieszkaniowej w Stargardzie realizowany jest poprzez sześć głównych zadań:

1. Pełnienie w imieniu własnym i Miasta roli inwestora w sektorze budownictwa o czynszach regulowanych.
2. Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem mieszkaniowym, zasobem własnym oraz prowadzenie na lokalnym rynku usług zarządzania nieruchomościami wspólnot.
3. Zarządzanie komunalnymi nieruchomościami nie mieszkaniowymi.
4. Pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo i remonty, dzięki możliwościom zaciągania kredytów, w szczególności długoterminowych preferencyjnych kredytów z BGK na Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlane i kredytów inwestycyjnych.
5. Prowadzenie procedur przydziału najmu mieszkań komunalnych i mieszkań z zasobów Spółki powstałych z udziałem finansowym Miasta oraz partycypantów.
6. Współpracę z innymi podmiotami zainteresowanymi budowaniem i eksploatacją mieszkań na wynajem.

Uzupełnienie tej działalności stanowi pełnienie w inwestycjach własnych roli inwestora lokali użytkowych i mieszkań na sprzedaż, a także budowanie w imieniu własnym lub Miasta obiektów o charakterze użyteczności publicznej.

### **2. Informacja o zarządzanych zasobach**

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta, nieruchomościami wspólnot oraz zasobem własnym, wykonuje wszystkie czynności niezbędne do utrzymania budynków, mieszkań, lokali użytkowych i garaży komunalnych i własnych oraz terenów do nich przynależnych w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz prowadzi sprawy związane z najmem i przygotowaniem do sprzedaży lokali komunalnych i terenów komunalnych.

W związku z powyższą działalnością Stargardzkie TBS Sp. z o.o. ponosi koszty:

- ✓ eksploatacji i remontów budynków komunalnych oraz remontów mieszkań komunalnych,
- ✓ zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym i nieruchomościami nie mieszkaniowymi,
- ✓ zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,
- ✓ zarządzania zasobem własnym,
- ✓ zakupu świadczeń dla najemców i właścicieli (c.o., c.w., zimna woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, itp.),
- ✓ windykacji należności z tytułu czynszu i opłat za świadczenia i utrzymania części wspólnych, bezumownego korzystania z lokalu, kosztów remontu lokalu,
- ✓ realizacji procedur przydziału i najmu lokali.

Realizacja powyższych zadań odbywa się ze środków finansowych Miasta, ze środków wspólnot mieszkaniowych oraz ze środków własnych Spółki.

Środki finansowe Miasta są przekazywane spółce zgodnie z zawartymi umowami zaliczkowo, co miesiąc, na podstawie zatwierdzonego planu wydatków, z których Spółka rozlicza się po zakończeniu roku obrachunkowego.

Właściele wspólnot wnoszą co miesiąc opłaty na utrzymanie części wspólnych (zaliczki na eksploatację i wpłaty na fundusz remontowy oraz zaliczki na dostawę mediów). Zaliczki są rozliczane na koniec roku i przedkładane do akceptacji na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Środki na utrzymanie zasobu własnego stanowią opłaty dokonywane przez najemców zamieszkujących zasoby Spółki.

W 2018 roku Spółka sprawowała zarząd nad (stan na 31.12.2018 rok):

- 1) komunalnymi budynkami mieszkalnymi,
- 2) komunalnymi budynkami użytkowymi i garażami wolnostojącymi,
- 3) budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta,
- 4) budynkami wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta,
- 5) budynkami własnymi i budynkami wspólnot z udziałem TBS.

**Ad 1)** W 2018 roku Spółka zarządzała 124 komunalnymi budynkami mieszkalnymi o powierzchni 35 052 m<sup>2</sup>. W budynkach tych znajdowało się 688 mieszkań o powierzchni 33 954 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 1 098 m<sup>2</sup>.

**Ad 2)** Spółka zarządzała w 2018 roku 3 komunalnymi budynkami użytkowymi, w których znajdują się lokale użytkowe o powierzchni 306 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 013 m<sup>2</sup>.

**Ad 3)** Spółka w 2018 roku sprawowała zarząd nad 336 budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta o powierzchni 188 627 m<sup>2</sup>. Znajdowało się w nich 3 577 lokali mieszkalnych o powierzchni 182 698 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 5 332 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 597 m<sup>2</sup>. Własność Miasta stanowiły 903 lokale mieszkalne o powierzchni 46 233 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 386 m<sup>2</sup> i garaże o powierzchni 150 m<sup>2</sup>.

**Ad 4)** W 2018 roku Spółka zarządzała 130 budynkami wspólnot mieszkaniowych stanowiącymi w całości własność prywatną, z 771 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 43.440 m<sup>2</sup>, lokalami użytkowymi o powierzchni 4.637 m<sup>2</sup> i garażami o powierzchni 32 m<sup>2</sup>.

**Ad 5)** Zasób Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. składał się z 30 budynków mieszkalnych z pośród 31 wybudowanych przez Spółkę do końca 2018 roku (1 budynek został sprzedany), 2 budynków użytkowych znajdujących się przy ul. B. Chrobrego 21 i Wojska Polskiego 47a, 1 budynku oświatowego przy ul. ks. J. Twardowskiego 2 oraz z 2 budynków mieszkalno-użytkowych znajdujących się przy ul. B. Chrobrego 12, 14 otrzymanych od Gminy Miasta w aporcie oraz 1 garażu wielostanowiskowego.



Szczegółowo zasób Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. przedstawia poniższa tabelka.

Rodzaj	Budynki z zasobem TBS		Zasób TBS w budynkach WM		Zasób TBS w budynkach TBS	
	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )	Liczba (szt.)	Pow. (m <sup>2</sup> )
<b>Budynki</b>	35	47 386	16	18 591	19	22 669
<b>Mieszkania</b>	781	37 910	371	17 254	360	17 781
<b>Lokale użytkowe</b>	82	4 135	11	644	26	1 170
<b>Budynek oświatowy</b>	1	1 783	0	0	1	1 783
<b>Garaże/miejsca postojowe</b>	50/109	3 558	6/25	693	1/75	1 935

Ponadto Stargardzkie TBS Sp. z o.o. realizowało obowiązki właściciela wobec 180 komunalnych lokali mieszkalnych o powierzchni 9 176 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych o powierzchni 25 m<sup>2</sup> oraz garaży o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, które znajdowały się w 80 budynkach wspólnot będących w obcym zarządzie.

Ogółem Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w 2018 roku zarządzało 629 budynkami, w których znajdowało się 5 817 lokali mieszkalnych oraz realizowało obowiązki właściciela wobec 180 komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach pozostających w obcym zarządzie.

Łącznie Spółka sprawowała obowiązki zarządcy lub właściciela wobec 5 997 lokali mieszkalnych o powierzchni 307 178 m<sup>2</sup>, lokali użytkowych o powierzchni 17 316 m<sup>2</sup>, garaży/miejsc postojowych o powierzchni 4 260 m<sup>2</sup> i garaży w kompleksach garażowych o powierzchni 1 030 m<sup>2</sup>.

Zasób Miasta stanowiło 1 771 lokali mieszkalnych o powierzchni 89 363 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe o powierzchni 1 509 m<sup>2</sup>, garaże w budynkach o powierzchni 240 m<sup>2</sup> oraz garaże w kompleksach garażowych o powierzchni 1 013 m<sup>2</sup>.

### **3. Informacje o realizacji umów zawartych z Miastem**

W zawartych umowach pomiędzy Stargardzkim TBS Sp. z o.o. i Miastem zostały określone zasady związane z zarządzaniem, gospodarowaniem i administrowaniem zasobem komunalnym. Środki na realizację zawartych umów Stargardzkie TBS Sp. z o.o. otrzymuje z budżetu Miasta.

#### **3.1 Umowa o zarządzanie**

Umowa o zarządzanie między Stargardzkim TBS Sp. z o.o. a Miastem obejmuje:

1. Zarządzanie:
  - a) budynkami i lokalami mieszkalnymi,
  - b) budynkami i lokalami użytkowymi,
  - c) garażami,
  - d) częściami wspólnymi nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta,
  - e) terenami przynależnymi wraz z urządzeniami technicznymi i zabawowymi przy ww. zasobach.
2. Wykonywanie obowiązków właściciela w stosunku do lokali komunalnych znajdujących się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w budynkach zarządzanych przez Stargardzki TBS Sp. z o.o. i będących w obcym zarządzie.
3. Zarządzanie innym mieniem komunalnym.

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wspólnie z Miastem przygotowuje i realizuje na podstawie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ze zmianami) procedury związane ze:

- a) sprzedażą lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste, bądź sprzedażą udziałów w przynależnym gruncie,
- b) sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych i niezabudowanych,
- c) dzierżawą terenów przeznaczonych pod:
  - działalność handlowo-usługową,
  - ogródki warzywne,
  - uprawy rolne,
  - garaże blaszane,
  - garaże wybudowane ze środków własnych użytkowników,
  - reklamy,
- d) dzierżawą lokali użytkowych,
- e) najmem garaży komunalnych.

Koszty zarządzania, gospodarowania mieniem komunalnym i pozostałe koszty zarządzania w 2018 roku przedstawia poniższa tabela (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2018		Wykonanie 2018	
		Ogółem	w tym: lokale użytkowe	Ogółem	w tym: lokale użytkowe
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
<b>A.</b>	<b>Koszty zarządzania i gospodarowania mieniem komunalnym</b>				
1.	Koszty zarządzania mieniem komunalnym	7 951 478	801 712	7 936 225,94	802 174,67
	w tym: VAT	149 915	149 915	150 000,14	150 000,14
2.	Gospodarowanie mieniem komunalnym	580 000	580 000	580 000,00	580 000,00
	w tym: VAT	108 455	108 455	108 455,29	108 455,29
3.	Remonty bieżące bud. komunal.	853 000	-	848 236,54	750,92
	w tym: VAT	-	-	140,42	140,42
4.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządzania nieruchom. wspólną z udziałem Miasta	1 326 000	-	1 316 220,80	-
5.	Wpłata na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	1 376 000	-	1 374 824,67	-
6.	Wydatki razem	12 086 478	1 381 712	12 055 507,95	1 382 925,59
	w tym: VAT	258.370	258 370	258 595,85	258 595,85
7.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	12 083 478,00	-
8.	Nadwyżka środków	-	-	27 970,05	-
<b>B.</b>	Obsługa Targowiska przy ul. Reja	245 000	245 000	257 791,27	257 791,27
	w tym: VAT	45 813	45 813	48 115,22	48 115,22
<b>C.</b>	Remonty majątkowe budynków komunalnych	2 108 000	-	2 108 000,00	-
<b>D.</b>	Modernizacja energetyczna RPO	1 782 000	-	143 043,60	-
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty zarządzania</b>				
1.	Koszty sądowe	140 000	-	110 830,23	-
2.	Odszkodow. za niedostarczenie lokali socjalnych	100 000	-	0,00	-
3.	Koszty wynajmu pomieszczeń tymczasowych	8 000	-	0,00	-
4.	Wydatki razem	248 000	-	110 830,23	-
5.	Kwota zaliczki otrzymana	-	-	240 000,00	-
6.	Nadwyżka środków	-	-	129 169,77	-
<b>F.</b>	Ogółem poniesione koszty	-	-	14 675 173,05	1 640 716,86
	w tym: VAT	-	-	306 711,07	306 711,07
	Ogółem otrzymane zaliczki	-	-	14 832 312,87	-
	Ogółem nadwyżka środków	-	-	157 139,82	-

#### **A.1. Koszty zarządzania mieniem komunalnym**

W 2018 roku na koszty zarządzania mieniem komunalnym poniesiono wydatki w wysokości 7 936 225,94 zł, co stanowi 99,81% zakładanego planu.

Do kosztów zarządzania mieniem komunalnym budynków i lokali komunalnych zaliczamy koszty: eksploatacji, zarządzania, świadczeń i odtworzenia dokumentacji technicznej budynków.

Eksploatacja - koszty bezpośrednio ponoszone na rzecz utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków i lokali komunalnych oraz terenów i urządzeń technicznych związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami wynikającymi ze stosownych przepisów. Są to między innymi: naprawy i bieżące konserwacje, utrzymanie porządku i czystości, utrzymanie terenów zielonych, energia dla potrzeb części wspólnych nieruchomości, pogotowie lokatorskie, usługi kominiarskie i inne.

Zarządzanie - wydatki ponoszone przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. na zarządzanie nieruchomościami komunalnymi.

Świadczenia - koszty związane z dostawą energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, gazu, wywozu nieczystości stałych jak i pozostałych usług świadczonych przez dostawców zewnętrznych na rzecz najemców. Obciążenia z tytułu świadczeń są uzależnione od faktycznego zużycia oraz kosztu jednostkowego zużytego składnika.

Odtworzenie dokumentacji technicznej budynków – w 2018 roku nie było kosztów z tego tytułu, wynika to z faktu, że wspólnoty mieszkaniowe nie zgłaszały zapotrzebowania na jej opracowanie.

#### **A.2. Gospodarowanie mieniem komunalnym**

Gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje utrzymanie i przygotowanie do sprzedaży komunalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, garaży, lokali mieszkalnych i użytkowych, wydierżawianie terenów przeznaczonych pod: obiekty handlowe, garaże, uprawę warzyw i grunty rolne. Obejmuje również przygotowywanie i przeprowadzanie procedury przetargowej, uwalnianie terenów przeznaczonych do zbycia, utrzymanie porządku i czystości.

Do kosztów gospodarowania mieniem komunalnym zalicza się koszty związane ze sprzedażą, dzierżawą i eksploatacją ww. nieruchomości.



Ogółem koszty poniesione na gospodarowanie mieniem komunalnym wyniosły 100,00% planowanych na ten cel nakładów.

Działalność związaną z gospodarowaniem mieniem komunalnym Miasta opisano na stronach 22-25.

### **A.3. Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych**

Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych (w tym lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych) przeprowadzone w 2018 roku zamknęły się kwotą 848 236,54 zł, co stanowi 99,44 % zakładanego planu. Główna część robót remontowych (77,00%) wykonana została systemem zleconym. Wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i obowiązującymi w Spółce procedurami. Pozostałą część remontów wykonała ekipa remontowa Spółki.

Remonty bieżące budynków i lokali komunalnych w 2018 rok (w zł)

Lp.	Rodzaj robót	Plan 2018	Wykonanie 2018	w tym: w budynkach wspólnot z udziałem Miasta
<b>I.</b>	<b>System zlecony</b>	<b>620 000</b>	<b>653 124,52</b>	<b>223 080,48</b>
1.	Roboty stolarskie polegające na drobnych naprawach stolarki okiennej, drzwiowej, podłogowej	30 000	30 102,10	17 291,81
2.	Remonty 21 wolnych lokali	200 000	203 667,34	92 175,88
3.	Roboty ogólnobudowlane obejmujące między innymi, uszczelnianie kominów, roboty murarskie, malowanie,	150 000	167 110,81	17 328,73
4.	Roboty wodno-kanalizacyjne oraz instalacji gazowych obejmujące między innymi naprawy pionów wodno-kanalizacyjnych, naprawy instalacji gazowych	40 000	64 257,13	5 062,40
5	Roboty zduńskie przestawienie 54 szt. pieców i postawienie 19 szt. pieców	150 000	154 673,14	57 907,66
6	Program małych ulepszeń	50 000	33 314,00	33 314,00
<b>II.</b>	<b>System gospodarczy</b> (drobne roboty remontowe i instalacyjne w budynkach i lokalach)	<b>233 000</b>	<b>195 112,02</b>	<b>76 637,23</b>
<b>III.</b>	<b>Ogółem</b>	<b>853 000</b>	<b>848 236,54</b>	<b>299 717,71</b>

**A.4. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji częściami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta**

Miasto jako właściciel lokali komunalnych uiszcza zaliczki związane z kosztami zarządu częściami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta, które są przeznaczone na:

- remonty bieżące i konserwacje części wspólnych,
- utrzymanie porządku i czystości części wspólnych,
- dostawę energii dotyczącej części wspólnej,
- ubezpieczenia,
- koszty administrowania.

Wysokość wnoszonych zaliczek jest wynikiem uchwalonych stawek na zebraniach wspólnot. W 2018 roku wpłacone zaliczki zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kosztów eksploatacji wyniosły 99,26% planowanej kwoty.

**A.5. Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych**

Każda wspólnota mieszkaniowa gromadzi środki finansowe na przyszłe remonty. W związku z tytułem własności lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych Miasto jest zobowiązane do wnoszenia zaliczki na fundusz remontowy. W 2018 roku wpłacone zaliczki na fundusz remontowy wyniosły 99,91% planowanej kwoty, co wynikało z wysokości przyjętych przez wspólnoty mieszkaniowe stawek na fundusze remontowe.

**B. Obsługa Targowiska przy ul. M. Reja**

Wydatki poniesione na obsługę Targowiska w 2018 roku wyniosły 105,22% planowanych kosztów.

Przekroczenie planu kosztów eksploatacji targowiska wynika z przekazania przez Miasto większych środków w stosunku do planu ze względu na wyższe wpływy z działalności handlowej ( $257\,791,27 - 245\,000,00 = 12\,791,27$ ), które zostały pokryte nadwyżką podatku VAT naliczonego nad należnym, wynikającym z faktur dotyczących eksploatacji rynku i zwróconą Miastu.

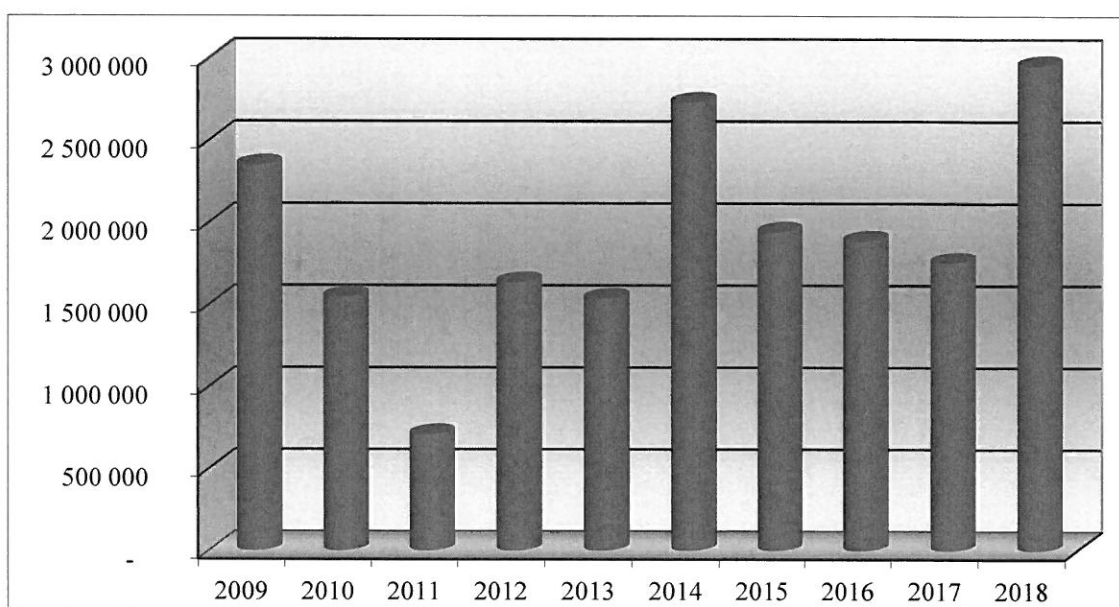
### C. Remonty majątkowe budynków i lokali komunalnych

W 2018 roku wykonano remonty na kwotę 2 108 000,00 zł brutto co stanowi 100,00% założonego planu.

Zestawienie ilościowo-wartościowe przeprowadzonych remontów majątkowych:

Lp.	Rodzaj robót	Wykonanie 2018
1.	Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku przy ul. Wiejskiej 8 i ul. M. Skłodowskiej-Curie 19	49 082,32
2.	Wymiana stolarki okiennej o pow. 436,45 m <sup>2</sup> w lokalach komunalnych	215 885,63
3.	Wykonanie toalet w 122 lokalach komunalnych	1 435 837,72
4.	Wymiana stolarki drzwiowej w lokalach komunalnych	39 798,00
5.	Modernizacja 15 wolnych lokali komunalnych	274 974,22
6.	Wykonanie instalacji gazowej budynku przy ul. Robotniczej 1	11 486,26
7.	Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. w lokalu przy ul. W. Polskiego 116/1	13 281,11
8.	Wymiana instalacji wod.-kan. w budynku przy Placu Św. Ducha 26	55 551,41
9.	Remont schodów wraz z malowaniem części drewnianych w budynku przy ul. W. Polskiego 78a	12 103,33
	<b>Razem</b>	<b>2 108 000,00</b>

Wartość remontów bieżących i majątkowych budynków i lokali komunalnych w latach 2009 – 2018



#### **D.1. Modernizacja energetyczna RPO**

W 2018 roku Stargardzkie TBS Sp. z o.o. przeprowadziło w dwóch budynkach komunalnych przy ul. Wojska Polskiego 78a i Placu Św. Ducha 26 modernizację energetyczną w ramach środków pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 Oś Priorytetowa Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na projekt pn: „Modernizacja energetyczna przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Gminy-Miasta Stargard przy Placu Świętego Ducha 26 i ulicach Ks. Bogusława IV 22, H. S. Czarnieckiego 19, M. Konopnickiej 10a-b, Wojska Polskiego 78a w Stargardzie”

W ramach modernizacji energetycznej wykonano:

- docieplenie ścian zewnętrznych,
- ocieplenie ścian piwnicy powyżej gruntu,
- ocieplenie stropodachu pełnego,
- wymianę okien na klatkach schodowych i w mieszkaniach,
- wymianę okien piwnicznych i na poddaszu,
- wymianę części stolarki drzwiowej zewnętrznej,
- demontaż indywidualnych źródeł ogrzewania, grzejników, instalacji ciepłej wody i zastąpienie instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej wyposażonej w przewody cyrkulacyjne,
- montaż nowych grzejników, rur, zaworów regulacyjnych podpionowych, zaworów termostatycznych i powrotnych przy grzejnikach, odpowietrzników na pionach,
- montaż indywidualnych liczników ciepła dla każdego lokalu mieszkalnego.

Oprócz wykonanej modernizacji energetycznej w budynkach przeprowadzono dodatkowe prace remontowe jak: wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej, wykonanie przyłącza wodnego do budynku, wydzielenie łazienki, wymiana instalacji WLZ i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Ogólna wartość przeprowadzonych modernizacji energetycznych w budynkach wyniosła 1 781 998,79 zł brutto, z czego Stargardzkie TBS Sp. z o.o. refakturowało do Miasta prace remontowe na kwotę 143 043,60 zł, pozostałe prace remontowe zostały zapłacone bezpośrednio z budżetu Miasta.



**E.1. Koszty sądowe**

Stargardzkie TBS w ramach umowy o zarządzanie prowadzi windykację sądową i egzekucyjną. Koszty sądowe związane z wynajmem lokali stanowiących własność Miasta pozostające do rozliczenia w ramach ww. umowy to różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez Stargardzkie TBS na opłaty związane z postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi a przychodami uzyskanymi z tego tytułu. W 2018 roku koszty do rozliczenia w ramach umowy o zarządzanie wyniosły 110 830,23 zł, co stanowi 79,16% zakładanego planu.

**E.2. Odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych**

W 2018 roku nie wystąpiły koszty z tego tytułu.

**E.3. Koszty wynajmu pomieszczeń tymczasowych**

W 2018 roku koszty wynajmu nie wystąpiły ponieważ Stargardzkie TBS utworzyło zasób pomieszczeń tymczasowych w zasobie komunalnym i nie było potrzeby wynajmowania ich u zewnętrznych podmiotów.

Ogółem koszty związane z zarządzaniem, gospodarowaniem zasobami komunalnymi Miasta i pozostałymi kosztami zarządzania były niższe od planowanych. Nadwyżka środków otrzymanych nad poniesionymi kosztami wyniosła 157 139,82 zł i została przekazana do Miasta.

### 3.2 Działalność związana z gospodarowaniem mieniem komunalnym Miasta

#### 3.2.1 Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

W 2018 roku sprzedano 57 lokali mieszkalnych, w tym 52 ich najemcom, a pozostałe 5 w przetargach, z czego 39 lokali za gotówkę a 18 lokali na raty. Z wpływów ze sprzedaży mieszkań wraz z pozostałymi przychodami i ratami z wcześniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, uzyskano kwotę 1 218 000,66 zł brutto.

Sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom i w przetargach  
wraz z uzyskanymi z niej przychodami.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)	Liczba (sztuk)
1.	2.	3.	4.
1.	Sprzedaż mieszkań za gotówkę: a) <i>najemcom lokali</i> b) <i>w przetargu</i>	664 694,10 473 169,55 191 524,55	39 34 5
2.	Sprzedaż mieszkań na raty (I rata)	109 873,10	18
3.	Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie	43 221,86	
4.	Koszty wyceny i geodezji	35 612,00	
5.	Raty za wcześniej sprzedane lokale	336 182,02	
6.	Odsetki od sprzedaży ratalnej	24 662,00	
7.	Odsetki za zwłokę	3 755,58	
8.	<b>Razem</b>	<b>1 218 000,66</b>	<b>57</b>

Wykaz sprzedanych mieszkań w przetargu wraz z kwotami sprzedaży

Lp.	Adres	Powierzchnia mieszkania (m <sup>2</sup> )	Kwota (zł)
1.	Wojska Polskiego 51/1	25,20	23 130,40
2.	Piłsudskiego 74B/4	17,20	16 000,00
3.	Rzeźnicza 4A/10	20,63	65 650,00
4.	os. Zachód B1/B33	34,73	69 174,54
5.	Spokojna 5/7	29,31	17 569,61
6.	<b>Razem</b>		<b>191 524,55</b>

## 3.2.2 Zbywanie nieruchomości

## Przychody ze sprzedanych nieruchomości komunalnych

Wyszczególnienie	Ilość (udział)	Pow. gruntu (ha i m <sup>2</sup> )	Wartość brutto (zł)
<b>I. Grunty ogółem, w tym:</b>	<b>136</b>	<b>33,8447 ha</b>	<b>17 148 539,77</b>
<b>1. Zbycie gruntów na własność</b>	<b>41</b>	<b>32,7020 ha</b>	<b>17 121 972,17</b>
a) działki na powiększenie	9	0,3847 ha	194 849,70
b) działki pod zabudowę rzemieślniczą	2	0,6389 ha	240 974,00
c) działka pod zabudowę produkcyjną - składową	10	31,0583 ha	16 654 066,00
d) udział w gruncie przynależnym do lokalu mieszkalnego bezprzetargowo	7	0,1329 ha	0,00
e) działki zabud. bud. gospodarczymi wolnostojącymi	2	0,0058 ha	9 602,70
f) działki pod lokalem użytkowym w budynku mieszkalnym	2 po (65/1000)	0,0582 ha 0,0328 ha	3 524,75
g) działki pod lokalami mieszkalnymi w przetargu - udział	5 po (67/1000), 2 po (22/1000), 1 po (29/1000)	0,0694 ha 0,0374 ha 0,0329 ha 0,2394 ha	0,00
h) działka zbyta bezprzetargowo dla MPGK Sp. z o.o.	1	0,0113 ha	18 955,02
<b>2. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste</b>	<b>86</b>	<b>0,7993 ha</b>	<b>4 727,90</b>
a) działki pod lok. mieszkal. zbyte w drodze bezprzetarg.	38	0,1629 ha	0,00
b) działki przynależne do lokali mieszkal. zbyte w drodze bezprzetarg.	41	0,1289 ha	0,00
c) udziały w działkach pod lok. mieszkal. zbyte w drodze przetargu	1 po (30/1000), 1 po (53/1000)	0,0484 ha 0,0937 ha	0,00
d) udziały w działkach pod bud. gospodarczym w drodze przetargu	1 po (369/1000), 1 po (15/1000), 1 po (15/1000)	0,0080 ha 0,1627 ha 0,0411 ha	3 702,08
e) udziały w działkach do lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym	2 po (35/1000)	0,0443 ha 0,1093 ha	1 025,82
<b>3. Sprzedaż prawa własności na rzecz użytk. wieczystego</b>	<b>9</b>	<b>0,3434 ha</b>	<b>21 839,70</b>
<b>II. Budynki gospodarcze wolnostojące</b>	<b>2</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>4 324,00</b>
<b>III. Pomieszczenie gospodarcze w budynku gospodarczym</b>	<b>3</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>6 346,66</b>
<b>IV. Lokale użytkowe w budynku mieszkalnym</b>	<b>2</b>	<b>165,95 m<sup>2</sup></b>	<b>99 664,00</b>
<b>V. Odpłatne ustanowienie służebności na rzecz ENEA</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>213,00</b>

<b>VI. Wpływy za nieruch. kupione na raty w poprzednich latach</b>	-	-	<b>193 652,55</b>
<b>VII. Pozostałe wpłaty (wadia i zaliczki na poczet przyszłych zakupów)</b>	-	-	<b>126 933,00</b>
<b>VIII. Odsetki od sprzedaży</b>	-	-	<b>8 455,13</b>
<b>IX. Sprzedaż nieruchomości zabudowanej w województwie lubelskim-akt w 2019 r.</b>	<b>2</b>	<b>0,3100 ha 0,2800 ha</b>	<b>92 000,00</b>
<b>Razem</b>	-	-	<b>17 680 128,11</b>

Z trwałego zbycia nieruchomości komunalnych (pkt. 3.2.1 i 3.2.2) osiągnięto dochody brutto 18 898 128,77 zł, wobec planowanych 5 164 200 zł brutto (4 500 000 zł netto).

### 3.2.3 Dzierżawy, najem, użytkowanie, użyczenie oraz pozostałe dochody

W 2018 roku z dzierżawy gruntów, najmu, użytkowania i użyczenia uzyskano kwotę 1 859 287,66 zł brutto.

Szczegółowe zestawienie wartości wynikających z podpisanych umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość brutto (zł)</b>
1.	Tereny pod dział. handlowo-usługową oraz na cele inne (np. pod schody, parkingi, osłony śmietnikowe)	553 641,09
2.	Tereny pod uprawy rolne	293 703,99
3.	Tereny pod uprawę warzyw	24 721,12
4.	Tereny targowiska miejskiego przy ul. Reja - Słowackiego	257 791,27
5.	Tereny pod placem handlowym przy ul. Płatnerzy	12 273,20
6.	Tereny pod garaże	473 337,47
7.	Najem garaży	97 662,30
8.	Lokale użytkowe komunalne	139 990,00
9.	Lokale użytkowe użyczone	2 208,16
10.	Odsetki od dzierżawy	3 959,06
<b>11.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 859 287,66</b>

Wpływy z tytułu czasowego zagospodarowania nieruchomości (pkt. 3.2.3) wyniosły brutto 1 859 287,66 zł wobec planowanych 2 322 458 zł (1 950 000 zł netto), co stanowi 80,06% planu. Niskie dochody z najmu i dzierżawy wynikają ze sprzedaży budynku przy ul. Warszawskiej 16 oraz wyburzenia budynku użytkowego przy ul. Kramarskiej 2 przez co nie było przychodu z najmu znajdujących się w nim 3 lokali użytkowych. Ponadto część osób zrezygnowało z dzierżawy gruntów ornych przez co przychody z tego tytułu zmalały do kwoty około 293 000 zł. Ponadto w 2018 rok niższe były przychody z dzierżawy rynku przy ul. Reja o ponad 20 000 zł. Proponowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. dochody z dzierżaw na 2018 rok wynosiły 1 850 000 zł netto, zakładano przy tym, że dochody z gruntów ornych będą w pełnej wysokości 450 000 zł. W planie nie przewidziano sprzedaży budynku przy ul. Warszawskiej 16 i rozbiórki budynku przy ul. Kramarskiej 2.

Oprócz wpływów uzyskanych z dzierżaw i najmu uzyskano również dodatkowe wpływy wynikające z zapłaconych odszkodowań, upomnień, dokonanych jednorazowych wpłat i pozostałych zdarzeń. W sumie z tego tytułu uzyskano 224 952,58 zł brutto.

Pozostałe wpływy uzyskane w 2018 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto (zł)
1.	Odszkodowanie (bezumowne użytkowanie)	212 605,29
2.	Odszkodowanie (zdarzenia losowe)	4 469,29
3.	Pozostałe dochody (odzyskanie skradzionego drewna)	7 878,00
4.	<b>Razem</b>	<b>224 952,58</b>

### 3.3 Umowa na administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta

Zgodnie z zawartą umową o administrowanie oraz umowami najmu przez Miasto od Stargardzkiego TBS lokali w celu podnajmu, zadaniem Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. jest:

- 1) sporządzanie i weryfikacja każdego roku listy osób uprawnionych do przydziału mieszkań komunalnych,
- 2) zawieranie umów najmu z tytułu realizacji niżej wymienionych list, wykazów i rejestrów:
  - wykaz osób zamieszkujących w budynkach i lokalach do uwolnienia, uprawnionych do przydziału lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta Stargard w 2018 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych docelowych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2018 roku,
  - lista osób uprawnionych do przydziału lokali socjalnych pozyskanych przez Miasto do zasiedlenia w 2018 roku,
  - rejestr wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
  - rejestr wyroków sądowych orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego,
  - rejestr osób oczekujących na zamianę „z urzędu” w roku 2018,
- 3) wypowiedzanie umów najmu i rozwiązywanie stosunku najmu,
- 4) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na czas określony w przypadkach losowych,
- 5) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego Miasta.

Na realizację wyżej wymienionych zadań w 2018 roku Spółka otrzymała od Miasta 490 000,00 zł.

Od 2008 roku realizowany jest system najem – podnajem polegający na zawieraniu przez Miasto ze Stargardzkim TBS Sp. z o.o. umów najmu lokali wybudowanych przez Stargardzkie TBS, w celu ich dalszego podnajmowania za czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych osobom uprawnionym do najmu mieszkania komunalnego. Miasto w 2018 roku z tytułu podnajmu najemcom 333 lokali uzyskało 1 872 763,69 zł przychodu, jednocześnie wnosząc czynsz do Spółki w wysokości 2 121 881,14 zł. Podnajemcy tych mieszkań, podobnie jak najemcy mieszkań komunalnych, mogą starać się o obniżki czynszów, które są uzależnione od ich dochodów. Obniżka przyznawana jest na 12 miesięcy, w połowie okresu następuje weryfikacja dochodów uprawniających do obniżki. Po upływie

roku obniżka może być przedłużona na kolejne 12 miesięcy. Obniżkę przyznaje się stosownie do powierzchni normatywnej lokalu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Koszty ponoszone przez Miasto na administrowanie oraz opłaty czynszowe  
z tytułu najmu lokali w zasobie Stargardzkiego TBS w 2018 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2018 (w zł)	Wykonanie za 2018 rok (w zł)
1.	Koszty administrowania	490 000,00	490 000,00
2.	Opłaty czynszowe z tytułu najmu	2 134 968,00	2 121 881,14
3.	<b>Ogółem koszty</b>	<b>2 624 968,00</b>	<b>2 611 881,14</b>
4.	<b>Kwota otrzymanej zaliczki</b>	-	<b>2 611 881,14</b>

#### Przydział mieszkań komunalnych

W wyniku realizacji umowy o administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta, dokonywany jest przydział mieszkań komunalnych i mieszkań z zasobów Spółki będących w dyspozycji Miasta. Łączna liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego z wszystkich list i wykazów na 01.01.2018 roku wynosiła 571 osób (gospodarstw domowych jedno lub wieloosobowych) z czego:

- 207 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego docelowego z listy,
- 112 rodzin oczekujących na przydział lokalu socjalnego z listy,
- 237 rodzin oczekujących na przydział lokalu socjalnego z rejestru wyroków sądowych,
- 15 rodzin oczekujących na lokale zamienne (budynki do uwolnienia).

Poza tym 185 rodzin znajdowało się w rejestrze osób oczekujących na zamianę mieszkania.

W 2018 r. 104 lokale komunalne były w dyspozycji wynajmującego do zasiedlenia, z tego pozyskano 55 lokali w wyniku uwolnień w 2018 r., a 49 lokali pozostało niezasiedlonych (w trakcie remontu i przeznaczonych do sprzedaży) z 2017 roku.

Lokali Spółki będących w dyspozycji Miasta w 2018 r. do zasiedlenia było 8 (1 lokal do zasiedlenia pozostał z 2017 roku i 7 lokali pozyskano do zasiedlenia w 2018 roku).

Wolne lokale w liczbie 60 rozdysponowano w następujący sposób:



- a) rodzinom oczekującym na lokale mieszkalne z listy – 21 lokali komunalnych + 0 lokali z zasobów Spółki,
- b) rodzinom oczekującym na lokale socjalne – 16 lokali komunalnych (3 lokale z listy, 13 lokali z rejestru wyroków),
- c) rodzinom oczekującym na lokale zamienne (budynki do uwolnienia) – 5 lokali socjalnych + 5 lokali docelowych,
- d) rodzinom oczekującym na zamianę „z urzędu” – 5 lokali komunalnych + 4 lokale z zasobów Spółki,
- e) 1 lokal wspomagany socjalny komunalny + 1 lokal wspomagany z zasobów Spółki w ramach programu „Od Nowa”,
- f) 1 lokal z zasobów Spółki w ramach programu „Na Start”,
- g) 1 lokal zwrócono do Agencji Mienia Wojskowego,

Dla 5 osób wyrażono zgodę na zamianę mieszkań między stronami.

Dokonano scalenia 1 lokalu przy ul. Młyńskiej 9A/3 – zgodnie z Uchwałą Nr 122/2018 Zarządu Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. z dnia 13.12.2018 r.

Pięć lokali mieszkalnych zbyto w drodze przetargu.

Sprzedaż lokali w drodze przetargu była podyktowana dużymi kosztami wykonania koniecznego remontu, ponieważ lokale te uwalniane w wyniku eksmisji, wymagały wykonania znacznych prac remontowych. Zbycie lokali w przetargu pozwala na uzyskanie wyższej ceny. Uzyskane środki finansowe mogą być przeznaczone na remonty zasobu komunalnego lub jako partycypacja w budowanych przez Stargardzkie TBS nowych lokalach.

31 grudnia 2018 roku do zasiedlenia pozostało 36 lokali komunalnych będących w trakcie remontu, 8 lokali komunalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu oraz 2 lokale do zasiedlenia z zasobu Spółki powstałe przy udziale finansowym Miasta Stargard.

Potrzeby mieszkańców Miasta w 2018 roku zaspokojone zostały w 11,08 %.

### 3.4 Wydatki Miasta

Na realizację umów o zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Spółka otrzymuje środki z budżetu Miasta. Koszty realizacji umów z Miastem przedstawione zostały w tabelach na stronie 15 i 27.

Zestawienie wydatków Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2018 rok (zł)	Wykonanie 2018 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Zarządzanie	16 469 478	14 634 045,44	88,86
2.	Administrowanie	2 624 968	2 611 881,14	99,50
3.	<b>Wydatki ogółem</b>	<b>19 094 446</b>	<b>17 245 926,58</b>	<b>90,32</b>

### 3.5 Dochody Miasta

Dochody Miasta realizowane są przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. na podstawie zawartych umów. Na dochody składają się opłaty bieżące z lokali mieszkalnych i socjalnych z tytułu czynszu i świadczeń, z opłat bieżących z tytułu dzierżawy lokali użytkowych, garaży i gruntów, ze sprzedaży mienia komunalnego oraz z windykacji zaległości i należnych rat.

Zestawienie dochodów Miasta

Lp.	Wyszczególnienie	Plan brutto 2018 rok (zł)	Wykonanie brutto 2018 rok (zł)	Wsk. % 4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Czynsze komunalne z odsetkami	10 589 000	11 031 471,47	104,18
2.	Sprzedaż mienia komunalnego	5 164 200	18 898 128,77	365,94
3.	Dzierżawa	2 322 458	1 859 287,66	80,06
4.	Pozostałe wpływy	-	224 952,58	-
5.	<b>Dochody</b>	<b>18 075 658</b>	<b>32 013 840,48</b>	<b>177,11</b>

#### **4. Windykacja dochodów Miasta**

Działający w Spółce Dział Windykacji Należności, którego zadaniem jest prowadzenie działań zmierzających do jak najefektywniejszej ściągальności zaległych opłat za używanie lokali, działa w oparciu o:

- 1) uchwałę Nr XIX/221/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją, w której przewidziano m.in. udzielanie pomocy oddłużeniowej rodzinom w przezwyciężaniu trudnej sytuacji życiowej i materialnej poprzez reintegrację zawodową i społeczną w kierunku umożliwienia wznowienia wnoszenia opłat czynszowych,
- 2) uchwałę Nr XLII/466/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności cywilnoprawnych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów do tego uprawnionych,
- 3) uchwałę Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych,
- 4) Procedurę windykacyjną określającą zasady i tryb postępowania windykacyjnego związanego z dochodzeniem należności Gminy-Miasta Stargard,
- 5) ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) Kodeks Cywilny.

**Działania jakie w 2018 r. Dział Windykacji Należności Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. wykonał w zakresie odzyskiwania należności to:**

- wysyłanie upomnień oraz wezwań sądowych do zapłaty należności,
- sporządzanie i przekazywanie do radcy prawnego dokumentacji dotyczącej należności od dłużników, celem wystąpienia do sądu i uzyskania nakazów zapłaty,
- sporządzanie i przekazywanie do Zarządu Spółki wniosków o wypowiedzenie umowy najmu oraz cofnięcie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu,
- monitorowanie realizacji decyzji wydanych przez Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie oraz zarządzeń wydanych przez Prezydenta Miasta Stargard w ramach tzw. programów oddłużeniowych realizowanych w oparciu o uchwałę Nr XIX/221/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. oraz uchwałę Nr XLII/466/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 czerwca 2010 r., dotyczących umorzenia lub rozłożenia na raty zaległości za używanie lokali należących do Miasta Stargard,
- monitorowanie realizacji porozumień zawartych przez dłużników z Zarządem Spółki, działającym w imieniu Gminy – miasta Stargard w oparciu o uchwałę Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r., dotyczących przyznania ulgi w spłacie zaległości w formie umorzenia lub rozłożenia na raty zaległości za używanie lokali należących do Miasta Stargard,
- przeprowadzanie rozmów i upomnień telefonicznych z dłużnikami zalegającymi z płatnościami za używanie lokalu, świadczenia lub posiadającymi opóźnienia w spłacie zaległości w ratach,
- kontynuowanie współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Stargardzie, polegającej na pozyskiwaniu i weryfikacji informacji o dłużniku, sporządzaniu miesięcznych wykazów osób zalegających z płatnościami, którzy pobierają dodatki mieszkaniowe,
- współpraca z Biurem Przydziału i Zamiany Mieszkań oraz Rejonem Eksploatacji Budynków w zakresie uzyskiwania informacji dotyczących aktualnego zamieszkiwania dłużników, ich sytuacji bytowej, działania zmierzającego do odzyskiwania lokali, propozycji zamian lokali dostosowanych do aktualnych potrzeb dłużników, wsparcia i udziale w eksmisjach z lokali.

**Efektom tych działań były między innymi:**

- spłata zaległości na kwotę 6 412 605 zł,
- ostateczne umorzenie zaległości na kwotę 47 245, w tym 9 835 zł zaległości głównej i 15 099 zł zaległości zasądzonej, 16 664 zł odsetek naliczonych od zaległości, 5 647 zł kosztów procesu w związku z realizacją decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie wydanych na podstawie uchwały Nr XIX/221/12 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją,
- ostateczne umorzenie zaległości na kwotę 38 939 zł, w tym 2 247 zł zaległości głównej, 8 691 zł naliczonych odsetek od zaległości, 2 534 zł kosztów sądowych, 22 893 zł kosztów remontów i zużycia urządzeń, 2 574 zł odsetek naliczonych od kosztów remontów w związku z realizacją zarządzeń Prezydenta Miasta Stargard wydanych na podstawie uchwały nr XLII/466/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zasad i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności cywilnoprawnych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych,
- ostateczne umorzenie zaległości na kwotę 65 728 zł, w tym 18 673 zł zaległości głównej, 19 397 zł zaległości zasądzonej, 5 260 zł odsetek naliczonych od zaległości, 2 862 zł kosztów sądowych, 19 536 zł kosztów remontów i zużycia urządzeń w związku z realizacją uchwał Zarządu Spółki podjętych na podstawie uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacaniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, oraz wskazania organów lub osób do tego uprawnionych,
- ostateczne umorzenie zaległości na kwotę 17 642 zł, w tym 13 175 zł zaległości zasądzonej, 4 467 zł odsetek naliczonych od zaległości, w związku z realizacją decyzji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie wydanej na podstawie uchwały Nr XIV/124/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 29 października 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją,

- wysłanie 450 wezwań sądowych do zapłaty należności na kwotę 2 053 034 zł,
- wysłanie 354 upomnień do zapłaty należności na kwotę 307 285 zł,
- przekazanie do radcy prawnego dokumentacji dotyczącej 138 spraw dłużników, celem wystąpienia do sądu i uzyskania nakazów zapłaty na kwotę 1 158 308 zł,
- przekazanie do radcy prawnego dokumentacji dotyczącej ok. 900 spraw dłużników, celem wystąpienia do sądu i wznowienia działań egzekucyjnych,
- skierowanie 40 wniosków na Zarząd Spółki o wypowiedzenie umów najmu w stosunku do najemców zalegających z płatnościami,
- zawarcie przez Spółkę z dłużnikami 41 porozumień oraz zrealizowanie 53 porozumień, w związku ze spłatą zaległości rozłożonych na raty do 12 miesięcy w oparciu o uchwałę Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r.,
- rozwiązanie 39 porozumień w związku ze spłatą zaległości rozłożonych na raty do 12 miesięcy, ze względu na brak spłat, w oparciu o uchwałę Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r.,
- uchylenie 27 decyzji przez Dyrektora MOPS Stargard dotyczących umorzenia lub spłaty zaległości na raty, ze względu na brak wpłat, w związku z realizacją uchwały Nr XIX/221/12 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją,
- przygotowanie i skierowanie na Zarząd Spółki 28 wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności podstawie uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r., w tym 25 wniosków o spłatę należności w ratach, 2 wnioski o częściowe umorzenie zaległości oraz 1 wniosek o całkowite umorzenie zaległości,
- zawarcie przez Zarząd Spółki 25 porozumień w sprawie ulgi w spłacie należności w formie spłaty zadłużenia na raty na okres powyżej 12 miesięcy oraz rozwiązanie 4 porozumień w sprawie ulgi w spłacie należności w formie spłaty zadłużenia na raty, ze względu na brak spłat, w związku z realizacją uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r.,

- przeprowadzenie przez komornika sądowego 10 eksmisji, w tym 9 z lokali należących do Miasta Stargard i 1 na lokalu należącym do zasobu własnego Spółki,
- złożenie dłużnikom 31 ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych, w związku z uzyskanym wyrokiem o eksmisję za zaległości z tytułu używania lokali, w tym: 26 z powództwa Miasta Stargard, 1 z powództwa Stargardzkiego TBS oraz 4 z powództwa innych podmiotów.

**Windykacja należności w 2018r. w zasobie Miasta Stargard**

Typy umowy		Zadłużenie na początek okresu 01.01.2018	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu 31.12.2018	Kwota spłaconych zaległości
1.		2.	3.	4.	5.	6.	7.
Najem lokali komunalnych	Zaległość główna	2 559 203	30 755	10 949 682	10 826 835	1 937 374	6 412 605
	Zaległości zasądzone i sporne	9 058 991	47 672			9 725 240	
	Razem	11 618 194	78 427			11 662 614	

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2018 r. ciążyąca na mieszkaniach należących do Miasta Stargard wynosiła 11 618 194 zł. Zwiększyła się w ciągu roku o kwotę 44 420 zł i na 31 grudnia 2018 r. wynosiła 11 662 614 zł.

Z ogólnej kwoty zaległości ciążyącej na lokalach komunalnych na koniec 2018 r. 11 662 614 zł, kwota 1 937 374 zł to zaległość główna, a kwota 9 725 240 zł to wierzytelności zasądzone i sporne.

Na skutek działań windykacyjnych, z ogólnej kwoty zaległości, kwota 2 048 591 zł objęta jest uzgodnieniami wobec wierzyciela. Są to zaległości:

- 1) rozłożone na raty lub umorzone warunkowo zarządzeniami Prezydenta Miasta Stargard w związku z realizacją uchwały Nr XLII/466/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 czerwca 2010 r. na kwotę 200 768 zł,
- 2) rozłożone przez Spółkę na raty na okres do 12 miesięcy w związku z realizacją uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. na kwotę 40 515 zł,



- 3) skierowane na Zarząd Spółki w postaci 28 wniosków o udzielenie ulgi w spłacie należności w związku z realizacją uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017 r. na kwotę 369 574 zł,
- 4) rozłożone na raty lub umorzone decyzjami Dyrektora MOPS Stargard w związku z realizacją uchwały Nr XIX/221/12 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. na kwotę 732 852 zł,
- 5) rozłożone na raty przez Zarząd Spółki na okres powyżej 12 miesięcy w związku z realizacją uchwały Nr XXXV/373/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 października 2017r. na kwotę 266 165 zł,
- 6) skierowane i przekazywane do Radcy Prawnego w IV kwartale 2018 r. w postaci wniosków dotyczących należności od dłużników, celem wystąpienia do sądu i uzyskania nakazów zapłaty na kwotę 438 717 zł.

**Zestawienie zaległości w zasobie Miasta Stargard w latach 2014-2018**  
**(z zaległościami zasądzonymi i spornymi)**

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Kwota spłaconych zaległości	Skala wzrostu zadłużenia	
						w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>2014</b>	10 531 842	11 414 128	11 088 725	10 857 245	5 979 741	+325 403	+3,0
<b>2015</b>	10 857 245	11 184 565	10 675 851	11 365 959	5 429 774	+508 714	+4,7
<b>2016</b>	11 365 959	11 129 357	10 854 901	11 640 415	6 235 956	+274 456	+2,5
<b>2017</b>	11 640 415	10 955 467	10 977 688	11 618 194	6 426 682	-22 221	-0,2
<b>2018</b>	11 618 194	10 871 255	10 826 835	11 662 614	6 412 605	+44 420	+0,4

**Zestawienie zaległości spornych i zasądzonych w zasobie Miasta Stargard**  
**w latach 2014-2018**

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Zaległości sporne	53 941	47 894	53 461	46 326	41 759
Zaległości zasądzone	7 422 017	8 583 951	9 270 356	9 012 665	9 683 481
<b>RAZEM</b>	<b>7 475 958</b>	<b>8 631 845</b>	<b>9 323 817</b>	<b>9 058 991</b>	<b>9 725 240</b>

W wyniku działań Stargardzkiego TBS skierowano sprawy kolejnych dłużników na drogę postępowania sądowego i uzyskano nowe nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W 2018 r. zaległości zasądzone i sporne zwiększyły się o kwotę 666 249 zł.

Jednocześnie uzyskano spłaty zaległości spornych i zasądzonych w wysokości 469 878 zł oraz umorzono 47 672 zł.

**Windykacja należności w 2018 r. w zasobie własnym Spółki:**

Wyszczególnienie	Zadłużenie na początek okresu.	Umorzenia zaległości	Wymiar	Wpłaty (wraz ze spłatą zaległości)	Zadłużenie na koniec okresu.	Kwota spłaconych zaległości
1	2	3	4	5	6	7
Zaległość główna	91 899	-	6 879 468	6 909 479	61 178	2 972 016
Zaległości zasądzone i sporne	550 497	-			551 207	
RAZEM	642 396	-			612 385	

Łączna kwota zadłużenia na 1 stycznia 2018 r. ciężąca na lokalach zasobu własnego Spółki wynosiła 642 396 zł i uległa zmniejszeniu w ciągu 12 miesięcy o kwotę 30 011 zł i na 31 grudnia 2018 r. wynosiła 612 385 zł. Jest to zaległość, w której ujęta jest kwota zaległości zasądzonych i spornych.

Zaległość zasądzona i sporna uległa zwiększeniu o 710 zł i na koniec okresu sprawozdawczego wynosi 551 207 zł.

Z pozostałej kwoty 61 178 zł, kwota 33 263 zł objęta jest porozumieniami (rozłożenie na raty).

**Działania, jakie zostały wykonane w 2018 r. w zakresie windykacji należności to:**

- przekazanie do Radcy Prawnego dokumentacji dotyczącej 17 dłużników celem wystąpienia do sądu o uzyskanie nakazów zapłaty za używanie lokalu i świadczeń na kwotę 96 557 zł,
- skierowanie 8 wniosków na Zarząd Spółki o wypowiedzenie umowy najmu na kwotę 36 917 zł,
- zawarcie 30 porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 73 794 zł,
- przeprowadzanie rozmów telefonicznych z dłużnikami w sprawie spłaty zaległości,

- wysłano 383 upomnienia na kwotę 317 769 zł,
- wysłano 69 wezwań do zapłaty należności na kwotę 193 696 zł,
- zapraszanie na rozmowy dłużników, którzy nie są w stanie regulować na bieżąco opłat za czynsz i świadczenia.

**Zestawienie zaległości w zasobie własnym Spółki w latach 2014-2018  
(z zaległościami zasądzonymi i spornymi)**

Rok	Zadłużenie na początku okresu	Wymiar (minus wszystkie umorzenia)	Wpłaty	Zadłużenie na koniec okresu	Kwota spłaconych zaległości	Skala wzrostu zadłużenia	
						w zł	w %
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
2014	606 780	6 393 968	6 335 271	665 477	2 498 118	+58 697	+8,8
2015	665 477	6 412 724	6 353 058	725 143	2 659 486	+59 666	+8,2
2016	725 143	5 537 561	6 579 797	682 907	2 800 557	-42 236	-6,1
2017	682 907	6 779 903	6 820 414	642 396	2 889 551	-40 511	-6,3
2018	642 396	6 879 468	6 909 479	612 385	2 972 016	-30 011	-4,9

**Informacja o realizacji spraw zasądzonych i spornych z zasobu własnego Spółki na 31.12.2018 r.:**

- 1) Liczba spraw zasądzonych na kwotę 520 288 zł z tego:
  - 30 spraw realizuje komornik,
  - 3 objęte są porozumieniem ratalnym w sprawie spłaty zaległości.
- 2) 7 spraw spornych – na kwotę 30 919 zł.

**Zestawienie zaległości spornych i zasądzonych w latach 2013-2018 w zasobie Spółki**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zaległości sporne	103 146	127 551	34 850	13 353	12 237	30 919
Zaległości zasądzone	409 719	434 755	570 093	566 301	538 260	520 288
<b>RAZEM</b>	<b>512 865</b>	<b>562 306</b>	<b>604 943</b>	<b>579 654</b>	<b>550 497</b>	<b>551 207</b>

Zaległości zasądzone i sporne na 31 grudnia 2018 r., wynoszą 551 207 zł i uległy zwiększeniu w stosunku do stanu z 1 stycznia 2018 r. o kwotę 710 zł.

Wynika to z faktu, że większość prowadzonych przez komornika sądowych zajęć komorniczych jest bezskuteczna.

## **5. Działalność inwestycyjna Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.**

### **5.1 Działania inwestycyjne realizowane w 2018 roku**

W 2018 roku Spółka zakończyła budowę budynku przeznaczonego na usługi oświatowe przy ul. ks. J. Twardowskiego 2 oraz budowę noclegowni dla osób bezdomnych przy ul. Z. Krasińskiego 10A. W tym samym roku rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Gen. Wł. Andersa 29. Ponadto Spółka zrealizowała modernizację energetyczną w dwóch budynkach komunalnych przy ul. Wojska Polskiego 78a i Placu Św. Ducha 26, realizowała termomodernizacje i remonty przy udziale kredytów bankowych we wspólnotach mieszkaniowych oraz realizowała prace związane z wymianą w lokalach komunalnych starych źródeł ciepła na nowe w celu poprawy jakości powietrza.

#### **5.1.1 Budynek oświatowy przy ul. ks. Jana Twardowskiego 2**

Na osiedlu Pyrzyckim przy ul. ks. J. Twardowskiego 2 w 2018 roku zakończono prace przy budowie budynku przeznaczonego na usługi oświatowe, w którym znajduje się przedszkole i szkoła dla klas wczesnoszkolnych. Obiekt został dopuszczony do użytkowania 22.08.2018 r., dzięki czemu już od września dzieci mogły rozpocząć naukę. Koszty wybudowania budynku oświatowego wyniosły 9 146 822,27 zł. Niezbędne środki na inwestycję pochodzą z kredytu komercyjnego z BGK zaciągniętego przez Stargardzki TBS Sp. z o.o., natomiast Miasto dokapitalizowuje Spółkę w ramach środków ujętych w WPF. Wykonawcą była firma „LEPIKO” Sp. z o.o. z siedzibą w Skórzewie k/Poznania. Wybudowany obiekt jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony o powierzchni użytkowej 1 783,02 m<sup>2</sup>.

Na parterze obiektu znajduje się 5 oddziałów przedszkolnych. Znajdująca się na parterze strefa wejściowa z szatnią została podzieloną dla uczniów nauczania początkowego oraz dla dzieci z oddziałów przedszkolnych. Za pośrednictwem szatni przedszkolaki przechodzą do strefy korytarza rozdzielającego do poszczególnych sal lekcyjnych. Bezpośrednio do sal przylegają zespoły toalet. Na parterze usytuowano również zespół kuchni o profilu cateringowym (wydawanie posiłku) z przyległą stołówką.

Uzupełnieniem funkcji dydaktycznej są sale do zajęć ruchowych z możliwością połączenia w jedną dużą salę gimnastyczną.

Na piętrze znajdują się dwa oddziały nauczania przedszkolnego „zerówki” oraz cztery oddziały nauczania wczesnoszkolnego – klasy 1-3. Klasy wyposażone są w balkony, które rozszerzają funkcje dydaktyczne o pracę w „zielonej klasie”, istnieje możliwość zabudowania balkonów w celu powiększenia wewnętrznej części sal lekcyjnych. Dopełnieniem piętra jest sala komputerowa, sala do prac indywidualnych i świetlica.

Budynek został dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, w budynku znajduje się winda oraz toaleta przystosowana dla potrzeb osób z ograniczoną możliwością poruszania się. Budynek zaprojektowano w oparciu o rozwiązania pro ekologiczne, sprzyjające taniej eksploatacji i utrzymania obiektu. Ponadto obiekt jest wyposażony w nowoczesne urządzenia audiowizualne i tablice elektroniczne. Aranżacja wnętrza została tak zaprojektowana, że ułatwia poruszanie się i odnajdowanie klas przez dzieci przedszkolne. W budynku zamontowane zostały urządzenia do monitoringu wizyjnego CCTV, sygnalizacji włamania i napadu SSWiN oraz sygnalizację SSP. Teren wokół budynku został zagospodarowany między innymi przez wybudowanie miejsc parkingowych, wykonanie ogrodzenia wraz z bramami wjazdowymi, wykonanie oświetlenia zewnętrznego i urządzenie terenów zielonych.

### **5.1.2 Budynek noclegowni przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10A**

W 2018 r. zakończono prace przy budowie noclegowni dla osób bezdomnych, która powstała przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10A. Inwestorem było Miasto Stargard, w imieniu i na rzecz której na podstawie Porozumienia nr SP.I.1/2017 z dnia 23.03.2017 r. działało Stargardzkie TBS Sp. z o.o. Wykonawcą budynku było Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „LIK-BUD” Kazimierz Palacz Spółka Jawna z Polic.

Wybudowany budynek jest dwukondygnacyjny (z poddaszem nieużytkowym) o powierzchni użytkowej 576,75 m<sup>2</sup>. Znajduje się w nim 49 miejsc noclegowych dla osób bezdomnych. Środki na finansowanie inwestycji pochodzą z budżetu Miasta Stargard oraz z Rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni

i tymczasowych pomieszczeń obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach tzw. Funduszu Dopłat. Koszt inwestycji wyniósł 2 366 059,28 zł, z czego kwota 1 064 726,67 zł, stanowi wsparcie finansowe ze środków Funduszu Dopłat z BGK. Budynek został wybudowany zgodnie ze standardami określonymi przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej w stosownym rozporządzeniu. Będzie stanowił uzupełnienie funkcjonującego w Stargardzie tzw. drabinkowego modelu wychodzenia z bezdomności obejmującego streetworking, ogrzewalnię, noclegownię, schroniska i mieszkania wspomagane dla osób bezdomnych realizowane przez Stargardzki TBS Sp. z o.o. we współpracy z Miastem Stargard oraz Centrum Socjalnym Caritas.

### **5.1.3 Budynek mieszkalny przy ul. Generała Władysława Andersa 29**

W marcu 2018 r. Spółka rozpoczęła inwestycję, w wyniku której powstanie trzykondygnacyjny budynek z 23 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 1 051,20 m<sup>2</sup> oraz z 23 miejscami postojowymi mieszczącymi się w granicach działki. W budynku będą się znajdować 3 lokale jednopokojowe, 17 lokali dwupokojowych i 3 lokale trzypokojowe, na klatkach schodowych będą znajdowały się komórki lokatorskie. Jeden lokal dwupokojowy będzie dostosowany dla osoby niepełnosprawnej. Wszystkie mieszkania zostaną wykończone „pod klucz”. Wokół budynku zostanie zagospodarowany teren, na którym powstaną: przedogródki, miejsca parkingowe, droga dojazdowa, chodniki oraz nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej. Planowany termin oddania budynku do użytkowania to czerwiec/lipiec 2019 roku. Środki na finansowanie inwestycji pochodzą z budżetu Miasta Stargard oraz z Rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach tzw. Funduszu Dopłat. Stargardzkie TBS Spółka z o.o. w celu uzupełnienia wkładu w realizację inwestycji zaciągnie kredyt w wysokości ok. 15% kosztów realizacji. Wszystkie mieszkania zostaną wynajęte Miastu, które podnajmie je osobom uprawnionym do otrzymania mieszkania komunalnego, w tym w pierwszej kolejności osobom oczekującym na zamianę lokalu z urzędu, które zdecydują się na pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu w zasobie własnym Miasta i podnajęcie lokalu w zasobach



Stargardzkiego TBS Spółka z o.o. Przyszli podnajemcy będą płacić tzw. czynsz komunalny i będą mogli korzystać z obniżek czynszu na zasadach określonych jak dla zasobu własnego Miasta. Przewidywany koszt inwestycji wynosi 4 357 315,02 zł brutto.

#### **5.1.4 Modernizacja energetyczna budynków komunalnych**

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w 2018 roku zrealizowało modernizacje energetyczne w dwóch budynkach komunalnych przy ul. Wojska Polskiego 78a i Placu Św. Ducha 26. Realizowane modernizacje energetyczne stanowią część większego projektu, który zakłada wykonanie modernizacji w 8 budynkach komunalnych. Środki na realizację pochodzą z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 Oś Priorytetowa Gospodarka Niskoemisyjna, Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego w ramach projektu pn: „Modernizacja energetyczna przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Gminy Miasta Stargard przy Placu Świętego Ducha 26 i ulicach Ks. Bogusława IV 22, H. S. Czarnieckiego 19, M. Konopnickiej 10a-b, Wojska Polskiego 78a w Stargardzie”.

W następnej kolejności w ramach pozyskanych środków z RPO realizowane będą modernizacje w budynkach komunalnych przy ul. Bogusława IV 22, ul. Czarnieckiego 19, ul. M. Konopnickiej 10 a-b, M. Konopnickiej 2 i M. Konopnickiej 3.

W 2018 roku oprócz wykonanej modernizacji energetycznej w budynkach przeprowadzono dodatkowe prace remontowe. Ogólna wartość robót dla budynku przy ul. Wojska Polskiego 78a wyniosła 786 033,82 zł brutto, natomiast wartość robót dla budynku na Placu Świętego Ducha 26 wyniosła 1 063 619,70 zł brutto. W sumie koszty przeprowadzonych prac remontowych wyniosły 1 849 653,52 zł brutto z czego w ramach modernizacji energetycznej poniesiono koszty w wysokości 1 781 998,79 zł brutto.



### 5.1.5 Termomodernizacje i remonty przy udziale kredytów bankowych

W 2018 roku realizacja przedsięwzięć termomodernizacyjnych prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe polegała głównie na dociepleniu ścian budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do ogrzania mieszkań, natomiast prace remontowe to głównie remonty pokryć dachowych, instalacji c.o. i c.w. oraz izolacje poziome i pionowe.

Głównym źródłem finansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych były środki własne wspólnot zgromadzone na rachunku funduszu remontowego i kredyty inwestorskie zaciągnięte w banku maksymalnie do wysokości 100% wartości robót. Spłata kredytów odbywa się w różnym okresie, nawet do 20 lat. Umowy kredytowe dopuszczają możliwość wcześniejszych spłat kredytu bez dodatkowych opłat.

W całym 2018 roku wykonano remonty w 26 wspólnotach mieszkaniowych na kwotę 3 177 778 zł, które finansowane były w sposób następujący: 2 493 069 zł – kredyt (w tym 4 kredyty termomodernizacyjno/remontowe 1 023 304, zł z premią termomodernizacyjną/remontową w wysokości 179 502 zł), oraz 1 056 624 zł – środki własne wspólnot. W 26 wspólnotach mieszkaniowych wykonano 28 remontów:

- 6 remontów rozpoczęto w 2017 roku a zakończono w 2018 roku, ich koszt wyniósł 1 140 510 zł z czego 975 449 zł to kredyty (w tym 2 kredyty termomodernizacyjno /remontowe 641 449 zł z premią termomodernizacyjną/remontową w wysokości 107 805 zł) a 165 061 zł stanowiły środki własne wspólnot,
- 15 remontów zrealizowano w 2018 roku na kwotę 849 474 zł, z czego 642 620 zł to kredyty (w tym 1 kredyt termomodernizacyjny 116 855 zł z premią termomodernizacyjną w wysokości 18 697 zł) i 206 854 zł środki własne wspólnot,
- 5 remontów rozpoczętych w 2018 roku, a które zakończą się w roku 2019; ich koszt wyniesie 1 187 794 zł z czego 875 000 zł to kredyt (w tym 1 kredyt remontowy 265 000,00 zł z premią remontową w wysokości 53 000,00 zł) i 312 794 zł stanowią będą środki własne wspólnot.

W roku 2018 rozpoczęto przygotowania do przedsięwzięć remontowych planowanych we wspólnotach mieszkaniowych na 2019 rok.

Wykaz przeprowadzonych w 2018 roku termomodernizacji i remontów przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zakres prac	Wartość inwestycji	Udział własny	Kredyt inwestycyjny	Bank
<b>Roboty rozpoczęte w 2017 roku – zakończenie w 2018 roku</b>						
1	Krasińskiego 21-24	kredyt remontowy z premią	384 509	43 060	341 449	Getin Bank
2	Okrzei 9	kredyt termomoder. z premią	302 572	2 572	300 000	PKO BP
3	Okrzei 13	ocieplenie ścian	213 769	51 769	162 000	PKO BP
4	Konarskiego 21	remont dachu	55 760	17 760	38 000	PKO BP
5	Mickiewicza 5, 5a	instalacja c.o. i c.w.	105 000	6 000	99 000	PKO BP
6	Bułgarska 5	remont dachu	78 900	43 900	35 000	PKO BP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>1.140 510</b>	<b>165 061</b>	<b>975 449</b>	-
<b>Roboty zrealizowane w 2018 roku</b>						
1	Lotników 41	docieplenie ścian	90 680	40 680	50 000	PKO BP
2	Wojska Polskiego 28	remont dachu i izolacja	53 720	8 720	45 000	PKO BP
3	Bydgoska 24	izolacja	54 957	12 957	42 000	PKO BP
4	Piłsudskiego 93	kredyt termomoder. z premią	116 855	0	116 855	PKO BP
		remont poza audytem	74 359	12 359	62 000	PKO BP
5	Kolejowa 18	remont dachu	92 925	29 925	63 000	PKO BP
6	Robotnicza 10A	utwardzenie terenu i remont dachu	53 291	5 291	48 000	PKO BP
7	Wojska Polskiego 62-64	remont klatek	40 000	4 000	36 000	PKO BP
8	Kraszewskiego 3	remont budynku	50 375	27 375	23 000	PKO BP
9	Jagiellońska 29	wymiana drzwi i stolarki	11 950	685	11 265	PKO BP
10	Al. Żołnierza-Boczna 3	izolacja	33 913	16 913	17 000	PKO BP
11	Piłsudskiego 99	instalacja c.o. i c.w.	39 549	2 549	37 000	PKO BP
		remont budynku	10 161	161	10 000	PKO BP
12	Letnia 3	remont budynku	12 570	1 070	11 500	PKO BP
13	Kolejowa 5AB	instalacja c.o.	43 122	19 122	24 000	PKO BP
14	Bema 4	remont dachu	16 902	902	16 000	PKO BP
15	Rzeźnicza 5A	remont dachu	54 145	24 145	30 000	Pocztowy
	<b>RAZEM</b>	-	<b>849 474</b>	<b>206 854</b>	<b>642 620</b>	-
<b>Roboty rozpoczęte w 2018 roku – zakończenie w 2019 roku</b>						
1	Śląska 7	ocieplenie i instalacja c.o. i c.w.	234 302	14 302	220 000	PKO BP
2	Rzeźnicza 4AB	docieplenie	390 998	110 998	280 000	PKO BP
3	Wojska Polskiego 45	instalacja c.o. i c.w.	98 396	5 396	93 000	PKO BP
4	Okrzei 4A	remont elewacji	61 612	44 612	17 000	PKO BP
5	Piłsudskiego 49-51A	kredyt remontowy z premią	402 486	137 486	265 000	PKO BP
	<b>RAZEM</b>	-	<b>1 187 794</b>	<b>312 794</b>	<b>875 000</b>	-
	<b>ŁĄCZNIE</b>	-	<b>3 177 778</b>	<b>1 056 624</b>	<b>2 493 069</b>	-

### 5.1.6 Realizacja wymiany w lokalach komunalnych starych źródeł ciepła na nowe

Zgodnie z porozumieniem zawartym 17 marca 2017 roku pomiędzy Miastem a Stargardzkim TBS Sp. z o.o., Spółka realizowała w 2018 roku zadanie polegające na wymianie w lokalach komunalnych starych źródeł ciepła na nowe, którego efektem jest poprawa jakości powietrza, wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii. Na ten cel zawarta została umowa pożyczki pomiędzy Miastem a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W wyniku realizacji programu wymieniono w 2018 roku 31 pieców, poniesione koszty wyniosły 702 770,36 zł brutto. Łącznie w latach 2017-2018 wymieniono 60 pieców na kwotę 1 191 935,22 zł brutto.

### 5.2 Zrealizowane inwestycje w latach 1998 – 2018

W latach 1998 – 2018 Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wybudowało 31 budynków mieszkalnych, 1 budynek oświatowy i 1 garaż podziemny o łącznej powierzchni 46.932 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 795 mieszkań o powierzchni 38.444 m<sup>2</sup>, z czego 109 mieszkań wybudowano w ramach budownictwa wspomagane. Ponadto w budynkach tych znajduje się 61 lokali użytkowych o powierzchni 4.930 m<sup>2</sup>, 50 garaży o powierzchni 828 m<sup>2</sup> oraz 109 zadaszonych miejsc postojowych o powierzchni 2.730 m<sup>2</sup> w garażach wielostanowiskowych. Poniższa tabela przedstawia inwestycje zrealizowane przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w latach 1998 – 2018.

Inwestycje zrealizowane w latach 1998 - 2018

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Garaże/miejsca postojowe		Lokale użytkowe		Czas realizacji
	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	szt.	m <sup>2</sup>	
ul. Przedwiośnie 71 – 77	48	2 292	14/0	238	-	-	06.1998r. 04.1999r.
ul. Przedwiośnie 79 – 83	36	1 696	-	-	-	-	11.1998r. 07.1999r.
ul. K. Szymanowskiego 56	46	2 424	1/0	17	-	-	12.1999r. 07.2000r.
ul. Przedwiośnie 85 – 97	84	3 713	18/0	304	-	-	06.1999r. 06.2000r.
ul. B. Limanowskiego 5a, 5b - Woj. Polskiego 41, 43	33	1 541	7/0	114	10	451	05.2000r. 05.2001r.
ul. Przedwiośnie 99 – 105	48	2 218	10/0	155	1	48	09.2000r. 11.2001r.
ul. J. Piłsudskiego 87	42	1 848	-	-	7	402	08.2002r. 08.2003r.

ul. W. Broniewskiego 2	11	367	-	-	-	-	10.2003r. 05.2004r.
ul. Cz. Tańskiego 8a, 8b	20	1 063	-	-	-	-	09.2003r. 09.2004r.
ul. J. Śniadeckiego 2a, 2b	20	1 066	-	-	-	-	09.2003r. 09.2004r.
ul. Cz. Tańskiego 10	46	2 313	-	-	-	-	06.2005r. 07.2006r.
ul. J. Piłsudskiego 86	51	2 621	0/34	812	9	466	09.2005r. 07.2007r.
ul. Cz. Tańskiego 12ab	22	1 173	-	-	-	-	09.2006r. 03.2008r.
ul. Cz. Tańskiego 14 ab	24	1 188	-	-	-	-	09.2006r. 03.2008r.
ul. B. Limanowskiego 1	21	922	-	-	4	181	09.2006r. 04.2008r.
ul. Śniadeckiego 11	22	1 035	-	-	-	-	02.2008r. 05.2009r.
ul. Śniadeckiego 1 a-c	19	1 091	-	-	-	-	02.2008r. 07.2009r.
ul. Śniadeckiego 3 a-b	16	699	-	-	-	-	02.2008r. 07.2009r.
ul. Śniadeckiego 5	22	1 073	-	-	-	-	09.2008r. 01.2010r.
ul. Wojska Polskiego 2	4	190	-	-	3	162	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 4	6	271	-	-	4	237	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 6	6	276	-	-	2	176	12.2009r. 05.2011r.
ul. Wojska Polskiego 8	6	254	-	-	3	177	12.2009r. 05.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 101	9	453	-	-	2	83	12.2009r. 10.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 102	7	418	-	-	2	160	12.2009r. 10.2011r.
ul. J. Piłsudskiego 103	7	419	-	-	1	53	12.2009r. 10.2011r.
Kwartal „C” - garaż	-	-	0/75	1 918	-	-	12.2009r. 10.2011r.
ul. A. Mickiewicza 1AB	13	851	-	-	8	321	12.2009r. 03.2012r.
ul. Śniadeckiego 7	22	1 078	-	-	-	-	05.2011r. 08.2012r.
ul. Śniadeckiego 9	27	1 128	-	-	-	-	08.2012r. 11.2013r.
ul. Cz. Tańskiego 6 d, e, f	23	1 273	-	-	4	230	12.2013r. 09.2015r.
ul. Cz. Tańskiego 6 a, b, c	34	1 490	-	-	-	-	05.2016r. 06.2017r.
ul. ks. J. Twardowskiego 2 – budynek oświatowy	-	-	-	-	1	1 783	08.2017r. 08.2018r.
<b>Ogółem 1998 - 2018</b>	<b>795</b>	<b>38 444</b>	<b>50/109</b>	<b>3 558</b>	<b>61</b>	<b>4 930</b>	

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę w latach 2009 – 2018 na budownictwo

Lata	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
Środki własne* (w tys. zł)	4 398	7 604	2 838	1 796	3 402	2 181	4 083	2 332	4 513	1 505	34 652
Kredyt KFM i komercyjny (w tys. zł)	4 183	0.000	4 203	1 203	786	0,000	0,000	0,000	0,000	7 730	18 105
<b>Razem (w tys. zł)</b>	<b>8 581</b>	<b>7 604</b>	<b>7 041</b>	<b>2 999</b>	<b>4 188</b>	<b>2 181</b>	<b>4 083</b>	<b>2 332</b>	<b>4 513</b>	<b>9 235</b>	<b>52 757</b>

\* Środki własne: partycypacje, wpłaty przyszłych właścicieli, środki własne Spółki,

### 5.3 Inwestycje planowane w latach następnych

Plan inwestycyjny na lata 2019 – 2020 opracowany przez Spółkę zakłada:

W 2019 roku rozpoczęcie trzech inwestycji.

W wyniku realizacji pierwszej inwestycji, powstanie Stargardzkie Centrum Nauki. Przedsięwzięcie realizowane jest przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w partnerstwie z Miastem Stargard i Stargardzkim Centrum Kultury. Pozyskano finansowe wsparcie na realizację zadania ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Oś Priorytetowa 9 Infrastruktura Publiczna, Działanie 9.3. Wspieranie rewitalizacji w sferze fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności i obszarów miejskich i wiejskich w wysokości do 4 000 000,00 zł.

Przewidywany koszt całej inwestycji wynosi 7 797 792,66 zł brutto. W wyniku inwestycji powstanie czterokondygnacyjny budynek o powierzchni 987,52 m<sup>2</sup>. Budowa polega na odtworzeniu rozebranej kamienicy na nowym posadowieniu. Zabytkowa kamienica zostanie odtworzona zgodnie z pierwotną formą, z zachowaniem gabarytów, układem elewacji frontowych, łącznie z odtworzeniem wystroju dekoracji sztukatorskich elewacji zgodnie z zachowanymi elementami i uzupełnieniem o niezachowane w oparciu o źródła ikonograficzne dla odtworzenia pierwotnego charakteru kamienicy. Stolarka okienna drewniana odtworzona zostanie na wzór istniejącej a stolarka drzwiowa drewniana zostanie częściowo poddana renowacji i odtworzeniu. Budynek będzie przyjazny dla osób niepełnosprawnych, nie będzie barier architektonicznych uniemożliwiających wejście i poruszanie się po nim, ułatwieniem będzie również znajdująca się w nim winda. Pomieszczenia będą oznakowane w sposób widoczny, tak, aby nawet osoby niedowidzące były w stanie rozpoznać oznaczenie np. dróg ewakuacyjnych czy urządzeń gaśniczych.

W wybudowanym budynku powstaną stałe elementy programowe oraz zmienne elementy programowe. W ramach stałych elementów programowych będzie: wystawa stała, zajęcia warsztatowe w pracowni informatyczno-robotycznej oraz pokazy i prezentacje popularnonaukowe. Do zmiennych elementów będą należały: ekspozycje czasowe, wykłady i spotkania z przedstawicielami nauki i techniki, konkursy i szkolenia.

Planowany termin przekazania do użytkowania inwestycji to III/IV kwartał 2020 roku.

Kolejna inwestycja przewiduje budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Śniadeckiego 17, 17A, 17B, 17C. W części mieszkalnej powstaną 24 lokale mieszkalne o powierzchni 1 118,23 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego w systemie najem-podnajem. W części użytkowej powstanie żłobek o powierzchni 591,05 m<sup>2</sup> w którym znajdą się 2 oddziały żłobka po 8 dzieci

i 2 oddziały żłobka po 16 dzieci, łącznie dla 48 dzieci. Na realizację zadania w zakresie budowy mieszkań pozyskano środki finansowe z Funduszu Dopłat BGK do kwoty 2 832 758,00 zł. Pozostała kwota to środki Miasta i Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. W przypadku budowy żłobka środki będą pochodziły z kredytu zaciągniętego przez Stargardzki TBS, natomiast Miasto dokapitalizuje Spółkę w ramach środków ujętych w WPF. Termin realizacji inwestycji to II kwartał 2019 – III kwartał 2020 rok.

Trzecia inwestycja to budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki 72 z 14 lokalami mieszkalnymi i garażem podziemnym na 11 stanowisk. Mieszkania przeznaczone są na wynajem w ramach wolnego naboru osób, które spełnią warunki określone w porozumieniu pomiędzy Stargardzkim TBS a Miastem. Powierzchnia użytkowa mieszkań będzie wynosiła 639 m<sup>2</sup>. Finansowanie inwestycji będzie się odbywało na nowych zasadach, Spółka otrzyma z Banku BGK kredyt – finansowanie zwrotne ponadto ze względu na zaangażowanie w inwestycję środków z budżetu Miasta 20% kosztów poniesionych na budowę mieszkań zostanie zwrócone przez BGK jako finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat.

## **6. Realizacja Programu „Potrzebny Dom”**

W 2018 r. Stargardzkie TBS Sp. z o.o. kontynuowało realizację Programu „Potrzebny Dom”. Program „Potrzebny Dom” to szczególna forma zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, bo jest kierowana do szczególnej grupy osób, mieszkańców znajdujących się w sytuacji życiowej wymagającej szerokiego wsparcia. Mieszkania wspomagane są formą pomocy przygotowującą osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia (poprzez mieszkania - inkubatory) lub zapewniającą warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną (poprzez mieszkania docelowe). Budowanie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych regulują akty prawne Miasta i porozumienia zawarte pomiędzy podmiotami uczestniczącymi w Programie. Inicjatywa opiera się na współdziałaniu Samorządu Miasta Stargard, organizacji pozarządowych i Stargardzkiego TBS Sp. z o.o.



Tworzenie i funkcjonowanie mieszkań wspomaganych składa się z trzech etapów:

**I ETAP:** obejmuje budowę mieszkań przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. lub wygospodarowanie lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta i jego adaptację.

Stargardzkie TBS Sp. z o.o. wybudowało mieszkania ze wsparciem finansowym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego, a po zakończeniu jego funkcjonowania korzystało z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego budując mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Wymaganą partycypację w kosztach budowy mieszkań wносиło Miasto (poprzez podniesienie kapitału zakładowego Spółki) lub osoby fizyczne. Wszystkie mieszkania, poza 6 mieszkaniem dla osób bezdomnych, są zlokalizowane w budynkach wybudowanych przez Stargardzkie TBS i stanowiących jego własność. Niewielka część mieszkań wspomaganych, tj. ww. 6 mieszkań dla osób bezdomnych, jest wydzielona w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Miasta.

**II ETAP:** obejmuje najem lub podnajem lokali.

Mieszkania wybudowane i stanowiące własność Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. zostały wynajęte przez Miasto i podnajęte osobom zakwalifikowanym do zamieszkania w nich. Sposób zasiedlania mieszkań został ustalony w porozumieniach zawartych pomiędzy Miastem a Stargardzkim TBS. Podnajemcy lokali korzystają z takich samych uprawnień jak najemcy lokali komunalnych.

Natomiast mieszkania wspomagane zlokalizowane w zasobie Miasta są wynajmowane bezpośrednio osobom uprawnionym. Zasady ich zasiedlania określają przyjęte Regulaminy. Osoby, z którymi Miasto podpisało umowy podnajmu mieszkań wspomaganych (lokal kategorii E i Ea), płacą niższy czynsz od obowiązującego w zasobach Stargardzkiego TBS, natomiast różnica pomiędzy stawką czynszu najmu a stawką czynszu podnajmu jest pokrywana z budżetu Miasta. Ponadto podnajemcy o niskich dochodach mogą skorzystać z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego oraz obniżki czynszu. Lokale kategorii E i Ea to lokale o najwyższym standardzie wśród lokali, jakimi dysponuje Miasto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**III ETAP:** zapewnienie funkcjonowania mieszkań poprzez nawiązanie współpracy z organizacją pozarządową.

Organizacje pozarządowe są partnerem w realizacji przedsięwzięcia już na etapie planowania potrzeb, następnie kwalifikowania przyszłych najemców i wreszcie na etapie zabezpieczenia funkcjonowania mieszkań w zakresie stworzenia pakietu usług niezbędnych



do funkcjonowania mieszkańców o specyficznych potrzebach wynikających z ich sytuacji zdrowotnej czy rodzinnej. To organizacje zapewniają opiekę asystentów – opiekunów, realizację specjalistycznych usług opiekuńczych czy zagospodarowanie czasu wolnego mieszkańców. Dysponują na ten cel środkami przekazanymi przez Miasto w formie dotacji, środkami z innych instytucji oraz własnymi zasobami finansowymi. Organizacje pozarządowe są także ambasadorami Programu w środowisku lokalnym, a często pełnią rolę animatorów organizujących wydarzenia integrujące sąsiadów z danego osiedla.

W ramach programu realizowanych jest 5 podprogramów:

- 1) **podprogram „Bez Barrier”** dla osób niepełnosprawnych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo lub intelektualnie ze wsparciem opiekunów – asystentów – (35 mieszkań dla osób niepełnosprawnych intelektualnie, w tym 2 mieszkania dla opiekunów i 21 mieszkań dla osób niepełnosprawnych ruchowo),
- 2) **podprogram „Nie Sami”** dla osób starszych zapewniający mieszkania w pełni przystosowane do potrzeb osób starszych, przy jednoczesnym wsparciu w codziennym życiu m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu i opiekę medyczną (24 mieszkania),
- 3) **podprogram „Na Start”** dla osób opuszczających różne formy pieczy zastępczej stwarzający warunki do przystosowania się wychowanków pieczy zastępczej do realiów codziennego życia i sprawnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz warunki do uzyskania mieszkania samodzielnego; zakłada dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie wychowankowie pieczy zastępczej uzyskują mieszkanie tymczasowe w inkubatorze, stanowiącym kompleks samodzielnych mieszkań ze współużywalnością części wspólnych, w którym otrzymują wsparcie opiekuna w usamodzielnieniu, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu uzyskują samodzielny lokal (od 9 do 11 mieszkań w inkubatorach i 21 mieszkań docelowych w ramach II Etapu),
- 4) **podprogram „Nasz Dom”** dla dzieci pozbawionych domu rodzinnego, w ramach którego placówki opiekuńczo – wychowawcze prowadzone są przy wykorzystaniu założeń mieszkań rodzinkowych o charakterze koedukacyjnym i integracyjnym, w których dzieci otrzymują namiastkę domu rodzinnego zamiast wychowywać się w tradycyjnym domu dziecka; mieszkania usytuowane są w wielorodzinnych blokach mieszkalnych, przeznaczone są dla kilku lub kilkunastoosobowej grupy dzieci, które mieszkają w nich

prowadząc gospodarstwo domowe pod okiem opiekunów (4 mieszkania dla 51 wychowanków),

- 5) **podprogram „Od Nowa”** dla osób bezdomnych zapewniający dwuetapowe dojście do własnego, docelowego mieszkania; w I etapie osoby bezdomne uzyskują tymczasowe mieszkanie wspomagane, w którym przygotowują się do powrotu do samodzielnego życia, ucząc się gospodarowania własnym budżetem, zarządzania gospodarstwem, współdziałania z innymi lokatorami i opiekunem, a po pozytywnym zakończeniu tego etapu mogą uzyskać samodzielny lokal (11 lokali w inkubatorach).

### C. Część finansowa

Wynik finansowy 2018 roku sporządzony został na podstawie rachunku zysku i strat oraz bilansu sporządzonych na dzień 31.12.2018 rok.

Synteza rachunku zysku i strat za lata 2017 – 2018 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018 (w zł)	31.12.2017 (w zł)
A.	Przychody ze sprzedaży	24 667 846,34	23 172 585,64
B.	Koszty działalności operacyjnej	22 310 066,23	21 217 720,15
<b>I.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>2 357 780,11</b>	<b>1 954 865,49</b>
C.	Pozostałe przychody operacyjne	461 859,92	695 470,38
D.	Pozostałe koszty operacyjne	682 783,20	827 439,20
<b>II.</b>	<b>Wynik na działalności operacyjnej (I+C-D)</b>	<b>2 136 856,83</b>	<b>1 822 896,67</b>
E.	Przychody finansowe	101 586,53	111 963,62
F.	Koszty finansowe	1 154 263,52	1 134 449,27
<b>III.</b>	<b>Wynik brutto (II+E-F)</b>	<b>1 084 179,84</b>	<b>800 411,02</b>
G.	Podatek dochodowy od osób prawnych	82 544,51	81 980,66
H.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Wynik netto (III – G – H)</b>	<b>1 001 635,33</b>	<b>718 430,36</b>

Zysk przeznaczony będzie na działalność statutową Spółki.

Wiceprezes Zarządu  
Z-ca Dyrektora ds. eksploatacji  
mgr inż. Jan Sawicki

Wiceprezes Zarządu  
ds. inwestycyjnych i ekonomicznych  
mgr inż. Natalia Czajkowska-Rzeszut

Prezes Zarządu  
Dyrektor  
mgr Agata Kmiec-Luciuk