



**SYCOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA**

**SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**

ul. Wrocławska 8c; 56-500 Syców

Tel./Fax. 62 785 51 83, tel. 62 785 51 55

e-mail: [tbssycow@interia](mailto:tbssycow@interia)



# INFORMACJA

## Z DZIAŁALNOŚCI

### SYCOWSKIEGO TOWARZYSTWA

### BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.

### ZA ROK 2013

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. powołano Uchwałą Rady Miejskiej nr X/71/95 w dniu 30.05.1995 r. Osobowość prawną Spółka uzyskała 06.09.1995r. Działalność gospodarczą rozpoczęła 01.01.1998 roku. STBS Sp. z o.o. jest jednoosobową spółką Gminy Syców i działa na obszarze miasta i gminy Syców. Spółka działa m. in. na podstawie:

- Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, OZ.U. nr 133, poz.654, z późniejszymi zmianami
- Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 250.584,00 zł i w całości został wniesiony aportem przez Gminę Syców. Kapitał dzieli się na 106 udziałów po 2.364,00 zł każdy, wszystkie udziały objęła Gmina Syców. W roku 2012 kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

Kapitał zakładowy Spółki stanowią:

- 4.000 zł gotówka w obrocie,
- 50.000 zł gotówka, która została przeznaczona na zakup samochodu dostawczego „Lublin”,
- 30.000 zł gotówka, która została przeznaczona na zakup wyposażenia (narzędzia, maszyny, komputery, samochód - podnośnik koszowy "Star", meble biurowe),
- działka budowlana nr 5/25 o powierzchni 7.765 m<sup>2</sup>, położona w Sycowie przy ulicy Matejki o wartości 40.000 zł,
- działka budowlana nr 5/2 o powierzchni 649 m<sup>2</sup>, położona w Sycowie przy ulicy Matejki o wartości 16.000 zł,
- działka (żwirownia) nr 201/1 o powierzchni 84.000 m<sup>2</sup>, położona w Wielowsi o wartości 82.600 zł,
- działka nr 35/3 o powierzchni 785 m<sup>2</sup>, położona w Sycowie przy ulicy Polnej 15 o wartości 3.700,00 zł
- budynek biurowo - socjalny o powierzchni użytkowej 272,1 m<sup>2</sup>, położony na działce nr 35/3 w Sycowie przy ulicy Polnej 15 o wartości 24.284,00 zł.

W roku 2013 średnie zatrudnienie wynosiło 13,9 etatów. Średnia płaca brutto w roku 2013 wynosiła 3034,77 miesięcznie.

W roku 2013 skład osobowy Zarządu STBS Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Dariusz Gorządek – prezes zarządu  
Elżbieta Cwiękała – członek zarządu

Skład Rady Nadzorczej STBS Sp. z o.o. w roku 2013 przedstawiał się następująco:

Adam Czechowski – przewodniczący Rady  
Grzegorz Dąbrowski – członek Rady  
Stefan Babiak – członek Rady

**Zgodnie z § 6 aktu założycielskiego i statutem, podstawowym przedmiotem działania**

**Spółki jest:**

1. Przedmiotem działalności Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka będzie również:
  - 1) nabywać budynki mieszkalne,
  - 2) przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
  - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Towarzystwa,
  - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa,
  - 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 budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
    - c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
    - d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa,
    - e) zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno - oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli,
    - f) usługi komunalne,
    - g) wydobywanie i sprzedaż żwiru i piasku.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego opisanym w ust. 1 i 2, jest:

L.p.	Nazwa działalności	PKD
1.	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,	41.20.Z
2.	rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne	43.11.Z
3.	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10.Z
4.	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	68.10.Z
5.	wynajem nieruchomości na własny rachunek	68.20.Z
6.	zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	68.32.Z
7.	roboty związane z fundamentowaniem	43.99.Z
8.	wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli	43.21.Z
9.	wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych	43.22.Z
10.	przygotowanie terenu pod budowę	43.12.Z
11.	Tynkowanie	43.31.Z
12.	zakładanie stolarki budowlanej	43.32.Z
13.	posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian	43.33.Z
14.	malowanie i szklenie	43.34.Z
15.	wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych	43.39.Z
16.	wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych	43.91.Z
17.	pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane	43.99.Z
18.	odprowadzenie i oczyszczanie ścieków	37.00.Z
19.	zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne	38.11.Z
20.	Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach	81.10.Z
21.	Pozostałe sprzątanie	81.29.Z
22.	Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni	81.30.Z
23.	Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	35.30.Z
24.	Transport drogowy towarów	49.41.Z
25.	Działalność usługowa związana z przewodnikami	49.42.Z
26.	Wydobywanie żwiru i piasku	08.12.Z
27.	Sprzedaż hurtowa żwiru i piasku	46.73.Z

W roku 2013 Spółka prowadziła następujące rodzaje działalności:

- administrowanie budynkami komunalnymi na podstawie umowy zawartej z Gminą,
- administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy,
- administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, stanowiących współwłasność osób fizycznych,
- sprzedaż żwiru,
- świadczenie usług w zakresie instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych,
- świadczenie usług transportowych samochodem dostawczym "Lublin" oraz

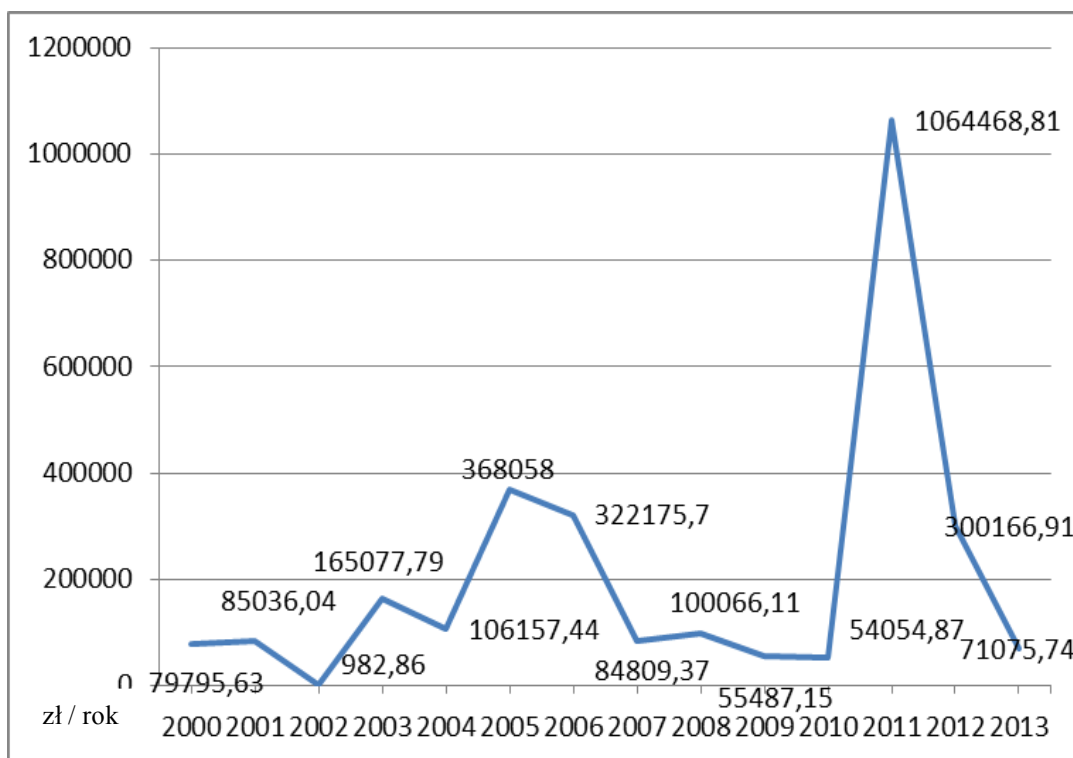
podnośnikiem kosztowym "Star",

- wynajem mieszkań stanowiących zasób Spółki.
- administrowanie targowiskiem.
- utrzymanie zieleni na terenie Miejskiego Parku w Sycowie

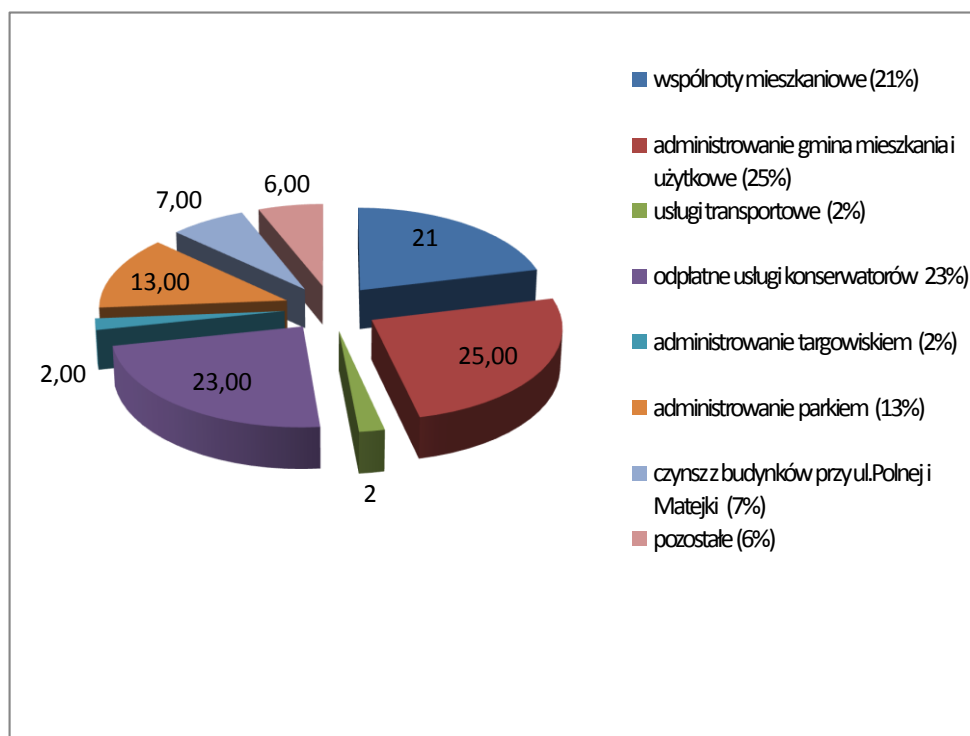
Sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku bilans w stosunku do roku 2012 wykazuje wzrost aktywów i pasywów Spółki o 176.921,64 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto spółki w wysokości 71.075,74 zł i jest on niższy o 229.091,17 zł od zysku osiągniętego w roku 2012.

Poniższy wykres przedstawia wyniki finansowe spółki netto w poszczególnych latach. wynosi



Poniższy wykres przedstawia % udział poszczególnych działań spółki w wyniku finansowym w roku 2013.



#### ***Administrowanie budynkami komunalnymi - umowa z gminą.***

Szczegółowy zakres administrowania budynkami komunalnymi określony został w umowie zawartej w dniu 01 lipca 2001 roku. W ramach tej umowy Spółka wykonuje wszystkie czynności administracyjno biurowo – księgowe oraz obowiązki wynikające z prawa budowlanego oraz drobne prace konserwacyjno - remontowe. Szczegółowy zakres czynności określony jest w załączniku do w/w umowy. Spółka starała się w pełni wywiązać z przyjętych zobowiązań. Część budynków komunalnych jest w niezadawalającym stanie technicznym. Środki finansowe przeznaczane przez gminę na utrzymanie zasobu komunalnego nie wystarczają nawet na utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

W pierwszej kolejności realizujemy zadania remontowe, które mają bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców tj.: instalacje elektryczne, gazowe, pokrycia dachowe, schody itd. Kilka budynków wymaga przeprowadzenia w krótkim czasie kapitalnych remontów.

### ***Administrowanie we wspólnotach mieszkaniowych.***

Administrowanie we wspólnotach mieszkaniowych odbywa się na podstawie zawartych umów zleceń, z pełnym respektowaniem zapisów ustawy o własności lokali. W 2013 roku Spółka zarządzała nieruchomościami w 80 wspólnotach. Zarządy wspólnot pozostawiły sobie prawo decydowania o podstawowych sprawach dotyczących budynków, m. in. w zakresie prac remontowych i terminów ich wykonania, wyborze wykonawcy i negocjowania cen, itp., natomiast Spółka wykonuje wszystkie czynności administracyjno – biurowo - księgowe. We wszystkich wspólnotach przeprowadzono coroczne zebrania sprawozdawcze i przedstawiono rozliczenia finansowe, także we wszystkich wspólnotach uzyskaliśmy absolutorium. W tym roku planujemy przekonać nowe wspólnoty do tego aby skorzystały z Naszych usług. Wdrożyliśmy nowe oprogramowanie wspomagające zarządzanie.

### ***Utrzymanie zieleni na terenie Miejskiego Parku***

W 2013 roku utrzymywaliśmy zielen na terenie Naszego Parku.

Do podstawowych czynności administratora Parku Miejskiego w Sycowie należą:

- Nawożenie trawników nawozami oraz wykonywanie oprysków na chwasty
- Koszenie trawników przy użyciu kosiarki samojezdnej z koszem oraz w miejscach trudno dostępnych przy użyciu podkaszarek.
- Podlewanie trawników, roślin i krzewów,
- Wykonywanie cięć sanitarnych, korygujących, prześwietlających, formujących, odmładzających;
- Usuwanie samosiewów drzew i krzewów,
- Usuwanie chwastów z obszaru nasadzeń,
- Wykonywanie cięć odmładzających krzewów,
- Zabezpieczenie roślin przed zimą,
- Odchwaszczanie alejek żwirowych poprzez oprysk,
- Uzupełnianie ubytków w nawierzchni,
- Oczyszczanie alejek z liści i innych nieczystości,
- Wyławianie nieczystości z wody,
- Wykaszanie skarp zbiornika,
- Obsługa ‘psich pakietów’,
- Utrzymanie tereny placu zabaw, wiat,
- Utrzymywanie fontanny.

## ***Pozostała działalność***

Spółka dbała również o rozwijanie pozostałej działalności gospodarczej, szczególnie o zdobywanie zleceń na roboty w zakresie instalatorstwa sanitarnego, a także szukała możliwości świadczenia usług transportowych i sprzedaży żwiru. Osiągnięcie dobrych wyników ekonomicznych w tych działaniach zależne jest od koniunktury rynkowej, która była dobra.

W 2013 roku sprzedaliśmy tylko 500 ton pospółki z Zakładu Górniczego „Wielowieś” co dało przychód 2 tys. zł przy rocznych kosztach utrzymania żwirowni 85 tys. (w tym 70 tys. zł to sam podatek od nieruchomości)zł. Przy obecnych kosztach utrzymania żwirowni musielibyśmy wydobywać około 25 tys. ton żwiru rocznie, żeby zakład górniczy zaczął przynosić zyski. Aktualnie nie prowadzimy wydobywania. Zarząd zlecił sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, na której zlokalizowany jest Zakład Górniczy. W bieżącym roku planujemy rozpocząć procedurę sprzedaży w/w nieruchomości.

Spółka posiada dwa budynki mieszkalne. Jeden 9 - rodzinny budynek mieszkalny przy ulicy Polnej w Sycowie, oddany do użytkowania w 2006 roku oraz drugi 12 - rodzinny budynek mieszkalny przy ul. Matejki 3, który został oddany do użytkowania w latach 2009 - 2010r. Aktualnie Spółka posiada 21 mieszkań, w których czynsz najmu wynosi 9 zł/m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2013 roku uzyskaliśmy zmianę pozwolenia na budowę nowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Sycowie przy ul. Matejki. W nowo powstałym budynku powstaną 22 mieszkania o łącznej pow. 1010,53 m<sup>2</sup> z balkonami i skrytkami przynależnymi dla każdego mieszkania. W lipcu przeprowadziliśmy przetarg w celu wyłonienia wykonawcy na budowę w/w budynku. W przetargu wzięło udział 7 firm. Przetarg wygrała firma „Kubot” z Mianowic koło Kępna z ceną 2.821.874,78zł. Najwyższą ofertę złożyła firma PBO-Ostrów z ceną 3.380.466,57zł. Wykonawca tj. firma „Kubot” rozpoczęła prace w dniu przekazania placu budowy tj. 9 września 2013r. planowany termin zakończenia inwestycji to 30 września 2014 roku.

W 2014 roku spółka będzie kontynuowała dotychczasową działalność, a także poszukiwała nowych kierunków rozwoju firmy.