

INFORMACJA

Z DZIAŁALNOŚCI SYCOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O. ZA ROK 2014

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o. za rok 2014

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. Sycowskie TBS 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.

Aktualnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 449.160,00 zł i w całości został wniesiony aportem przez Gminę Syców. Kapitał dzieli się na 190 udziałów po 2.364,00 zł każdy, wszystkie udziały objęła Gmina Syców. W roku 2014 kapitał zakładowy uległ zmianie, ponieważ właściciel dokapitalizował spółkę kwotą 200.000,00 zł.

Kapitał zakładowy Spółki stanowią:

- 4.000 zł gotówka w obrocie,
- 200.000, 00 zł gotówka przeznaczona na finansowanie inwestycji przy ul. Matejki 3A
- 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 m², położona w Sycowie przy ulicy Matejki o wartości 40.000 zł,
- działka budowlana nr 5/2 o powierzchni 649 m², położona w Sycowie przy ulicy Matejki o wartości 16.000 zł,
- działka (żwirownia) nr 201/1 o powierzchni 84.000 m², położona w Wielowsi o wartości 82.600 zł,
- działka nr 35/3 o powierzchni 785 m², położona w Sycowie przy ulicy Polnej 15 o wartości 3.700,00 zł
- budynek biurowo - socjalny o powierzchni użytkowej 272,1 m², położony na działce nr 35/3 w Sycowie przy ulicy Polnej 15 o wartości 24.284,00 zł.

W roku 2014 średnie zatrudnienie wynosiło 15 etatów. Średnia płaca brutto w roku 2013 wynosiła 3003,00 miesięcznie. Ponadto w ramach umowy z Powiatowym Urzędem Pracy zatrudniliśmy 3 osoby na roboty publiczne w okresie od września do końca stycznia br.

W roku 2014 skład osobowy Zarządu STBS Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Dariusz Gorządek – prezes zarządu

Elżbieta Ćwiąkała – członek zarządu

Magdalena Przybył – główna księgowa; członek zarządu od kwietnia 2014 roku (w miesiącach od stycznia do kwietnia zarząd był dwuosobowy).

Skład Rady Nadzorczej STBS Sp. z o.o. w roku 2014 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

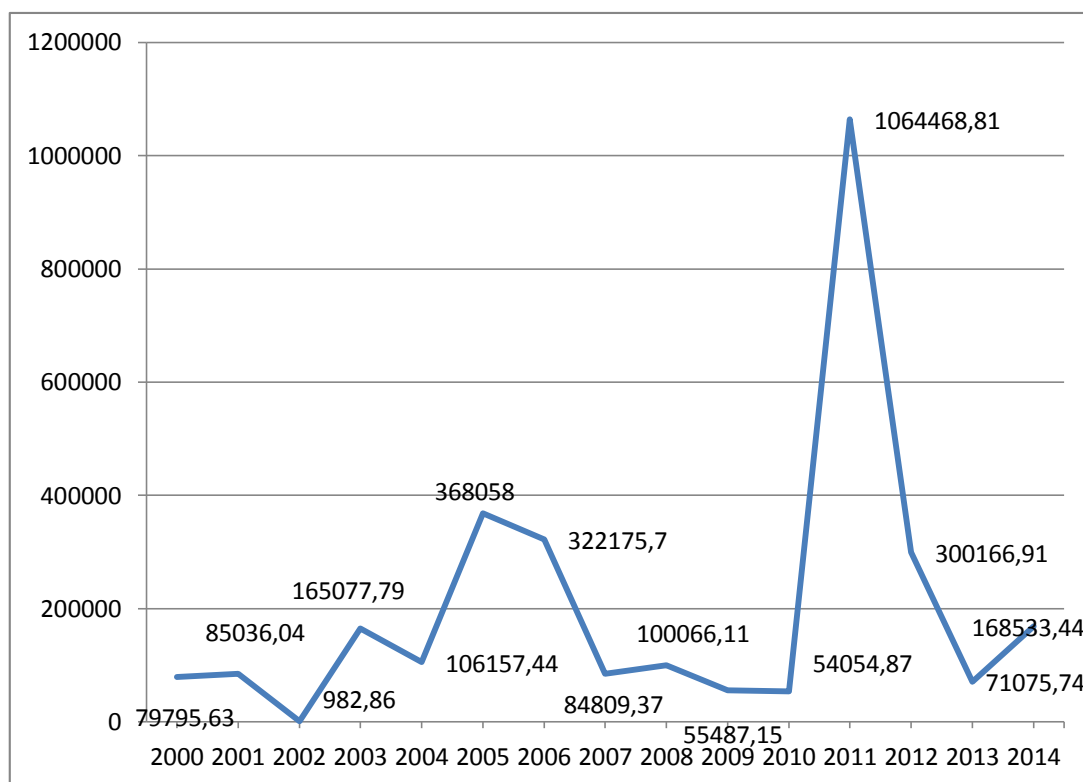
W roku 2014 Spółka prowadziła następujące rodzaje działalności:

- 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,

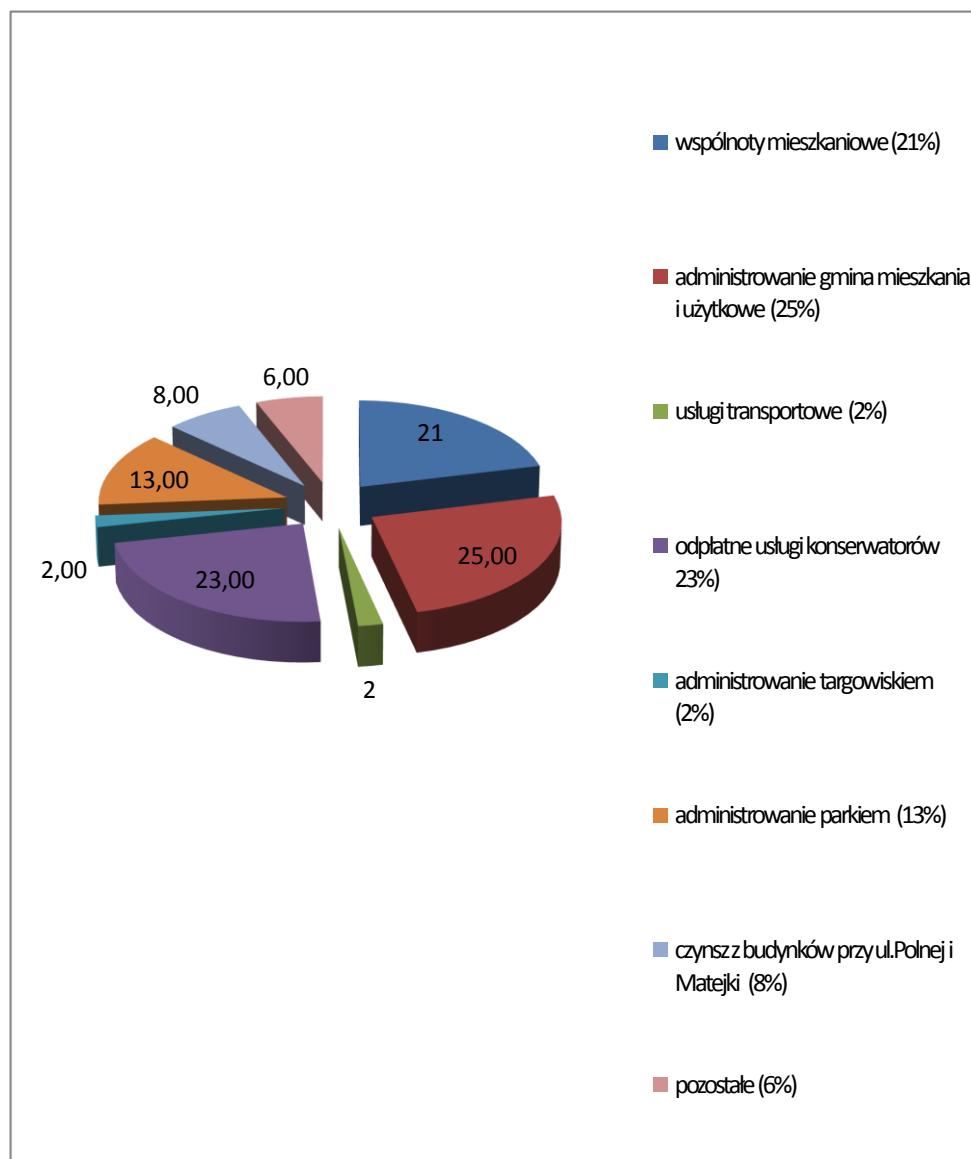
- sprzedaż żwiru,
- świadczenie usług w zakresie instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych,
- świadczenie usług transportowych samochodem dostawczym "Lublin" oraz podnośnikiem koszowym "Star",
- wynajem mieszkań stanowiących zasób Spółki.
- administrowanie targowiskiem.
- utrzymanie zieleni na terenie Miejskiego Parku w Sycowie

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto spółki w wysokości 168.533,44 zł i jest on wyższy o 97.457,70 zł od zysku osiągniętego w roku 2013.

Poniższy wykres przedstawia wyniki finansowe spółki netto w poszczególnych latach.



Poniższy wykres przedstawia % udział poszczególnych działań spółki w wyniku finansowym w roku 2014.



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 2014 roku Spółka zarządzała nieruchomościami w 82 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 przeprowadzamy coroczne zebrania sprawozdawcze, na których przedstawiamy rozliczenia finansowe. W tym roku planujemy przekonać kolejne wspólnoty do tego aby skorzystały z Naszych usług.

Utrzymanie zieleni na terenie Miejskiego Parku

W 2014 roku utrzymywaliśmy zielen na terenie Naszego Parku. Na potrzeby realizacji tego zadania zatrudniliśmy sezonowo trzy osoby.

Do podstawowych czynności administratora Parku Miejskiego w Sycowie należą:

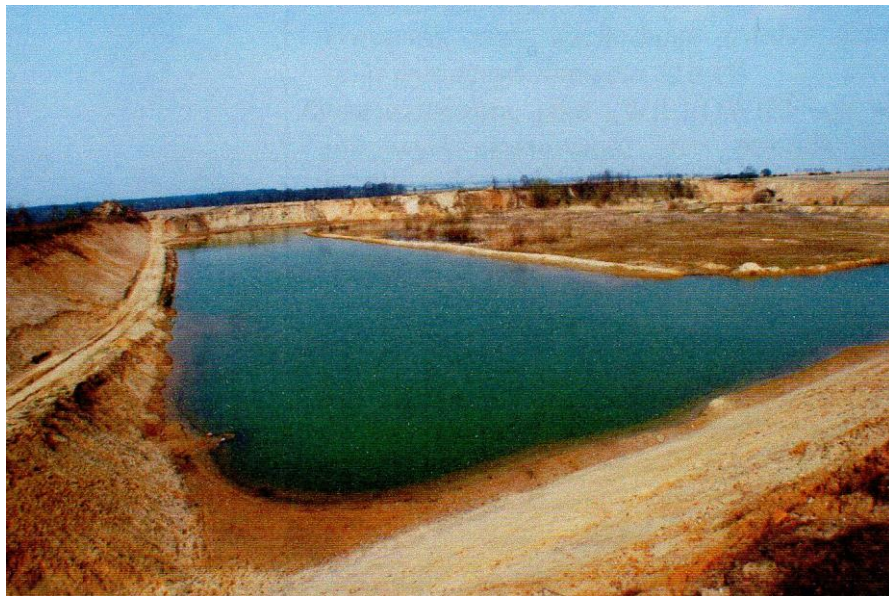
- Nawożenie trawników nawozami oraz wykonywanie oprysków na chwasty
- Koszenie trawników.
- Podlewanie trawników, roślin i krzewów,
- Wykonywanie cięć sanitarnych, korygujących, prześwietlających, formujących, odmładzających;
- Usuwanie samosiewów drzew i krzewów,
- Usuwanie chwastów z obszaru nasadzeń,
- Usuwanie odrostów korzeniowych;
- 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, robót budowlanych, utrzymania porządku i zieleni, 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 2014 roku sprzedaliśmy tylko 3500 ton pospółki z Zakładu Górniczego „Wielowieś” co dało przychód 14 tys. zł przy rocznych kosztach utrzymania żwirowni 65 tys. (w tym 47 tys. zł to sam podatek od nieruchomości)zł. Przy obecnych kosztach utrzymania żwirowni musielibyśmy wydobywać około 20 tys. ton żwiru rocznie, żeby zakład górniczy zaczął przynosić zyski. Aktualnie nie prowadzimy znaczącego wydobycia. W ubiegłym roku zleciliśmy sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, na której zlokalizowany jest Zakład Górniczy. Rzeczoznawca w operacie szacunkowym ustalił wartość nieruchomości na kwotę 294.000,00 zł. W bieżącym roku rozpoczynamy procedurę zamknięcia zakładu górniczego oraz jego rekultywacji.



Od zeszłego roku Spółka posiada trzy budynki mieszkalne:

1. 9 – rodzinny budynek mieszkalny przy ulicy Polnej 15 w Sycowie, oddany do użytkowania w 2006 roku o powierzchni 344,13 m², w którym zamieszkują 23 osoby.



2. 12 - rodzinny budynek mieszkalny przy ul. Matejki 3, który został oddany do użytkowania w latach 2009 -2010 roku o powierzchni 576,72 m², w którym zamieszkują 44 osoby.



3. 22 - rodzinny budynek mieszkalny przy ul. Matejki 3A, który został oddany do użytkowania w 2014 roku o powierzchni 1010,53 m², w którym zamieszkuje 65 osób.



Aktualnie Spółka posiada trzy budynki wielorodzinne, w których są 43 mieszkania zamieszkałe przez 132 osoby. W naszych zasobach czynsz najmu wynosi od 9 - 10,50zł/m².

W 2015 roku spółka będzie kontynuowała dotychczasową działalność, a także poszukiwała nowych kierunków rozwoju firmy.