**Informacja z działalności Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

**Sp. z o.o. za rok 2018**

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. powstało na mocy Uchwały nr X/71/95 Rady Miejskiej w dniu 30.05.1995 r. jako jednoosobowa spółka Gminy Syców. Obszarem działania obejmuje ona miasto i gminę Syców. W dniu 06.09.1995r. zarejestrowana została w Krajowym Rejestrze Sądowym przy Sądzie Rejonowym Wrocław Fabryczna VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS – 0000049042

Siedziba Spółki mieści się pod adresem :

Sycowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Ul. Wrocławska 8c; 56-500 Syców

Nip Spółki : 619-17-70-142

Podstawową działalność Spółki regulują m.in. następujące akty prawne :

* Kodeks Spółek Handlowych
* Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, Dz.U. nr 133,poz.654, z późniejszymi zmianami.
* Statut Spółki

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 548.448,00 zł, dzieli się na 232 udziały po 2364,00 zł każdy. Wszystkie udziały objęła Gmina Syców.

W okresie sprawozdawczym średnie zatrudnienie w Spółce wyniosło 12,6 etatu. Średnia miesięczna płaca brutto kształtowała się na poziomie 4292 zł.

W roku 2018 Zarząd Sycowskiego Towarzystwa Społecznego sp. z o.o. pracował w następującym składzie :

Miłosz Malewski – Prezes Zarządu

Magdalena Przybył – Główna księgowa, Członek zarządu do dnia 31.09.2018 r.

Skład Rady Nadzorczej Sycowskiego TBS sp. z o.o. w roku 2018 przedstawia się następująco :

Adam Czechowski – Przewodniczący Rady

Grzegorz Dąbrowski – Członek Rady

Stefan Babiak – Członek Rady

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest :

1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
3. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie
4. Prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, takiej jak :

* Sprawowanie f-cji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym
* Budowanie budynków wielorodzinnych oraz domów mieszkalnych ze środków przyszłych właścicieli
* Budowanie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkalnego
* Prowadzeniem remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki
* Zarządzaniem nieruchomościami niemieszkalnymi na zlecenie
* Usługi komunalne

Czynna działalność spółki wraz z procentowym udziałem poszczególnych zadań w ogólnych przychodach Spółki przedstawia się w sposób następujący :

|  |  |
| --- | --- |
| **Administrowanie Gminnym zasobem mieszkaniowym, budynkami gospodarczymi, garażami i ogródkami w ramach umowy z Gminą** | **24,3%** |
| **Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie ( wspólnoty mieszkaniowe)** | **22,5%** |
| **Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki** | **14,8%** |
| **Utrzymanie zieleni miejskiej w ramach umowy z Gminą** | **3,4%** |
| **Usługi własne świadczone przez Spółkę** | **31,3%** |
| **Administrowanie targowiskiem** | **2,3%** |
| **Pozostała działalność** | **1,4%** |

**Administrowanie zasobem Gminnym**

Zakres administrowania Gminnym zasobem mieszkaniowym określony został w umowie, zawartej w wyniku rozstrzygniętego przetargu, ogłoszonego przez Gminę Syców. Umowa ta obowiązuje od dnia 01.03.2018 r. i została zawarta na czas określony tj. do dnia 31.12.2019r. Dotychczasowa współpraca odbywała się na podstawie umowy z 2001 roku , zawartej w systemie bezprzetargowym . Wartość przedmiotu umowy została określona w dniu przetargu na kwotę 31.201,04 zł brutto miesięcznie, jednakże w ciągu roku ulega ona zmianie z uwagi na dokonującą się sprzedaż lokali, która w sposób automatyczny pomniejsza jej wartość. Na dzień 31.12.2018r. miesięczna wartość faktury brutto to 30.267,02 zł

Sycowskie T.B.S. sp. z o.o. w ramach powyższej umowy administruje i zarządza zasobem składającym się z :

* + - 1. Budynków mieszkalnych będących w całości własnością Gminy Syców – 35 budynków z liczbą 114 lokali o łącznej powierzchni 5414,83m3
      2. Lokali użytkowych w budynkach ze 100% udziałem Gminy – 35 lokali o powierzchni 2508,68m2
      3. Lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych w liczbie 246 lokali o powierzchni 10.743,53m2
      4. Lokali użytkowych będących własnością Gminy we Wspólnotach mieszkaniowych – 30 lokali o powierzchni 901,5m2
      5. Garaży gminnych w liczbie 26 o powierzchni łącznej 485,85m2
      6. Pomieszczeń gospodarczych w liczbie 77 o powierzchni łącznej 2736,98m2
      7. Ogródków działkowych w liczbie 109 o powierzchni łącznej 18763,14m2

W ramach tej samej umowy, Spółka utrzymuje tereny wokół budynków należących w całości do Gminy jak również tereny gminne wokół Wspólnot mieszkaniowych według następującego podziału :

Podwórka gminne przyległe do budynków ze 100% udziałem Gminy o powierzchni niezabudowanej 49.571m2

Podwórka gminne przy wspólnotach o powierzchni niezabudowanej 34.189m2

**Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie**

W ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Sycowskie TBS sp. z o.o. prowadzi działalność na mocy umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których określono zasady oraz zakres świadczonej usługi.

Rodzaj tej usługi charakteryzuje się znacznym stopniem stabilności. Spółka posiada 85 umów na zarządzanie Wspólnotami mieszkaniowymi.

**Utrzymanie zieleni miejskiej**

Zasady wykonywania czynności związanych z utrzymaniem terenów zielonych, określone zostały w umowie z Gminą. Umowa ta ma charakter czasowy jako, że podpisanie jej nastąpiło w drodze rozstrzygnięcia przetargu. W tym przypadku podobnie jak przy administrowaniu zasobem Gminy, istnieje ryzyko związane z przegranym postępowaniem, a więc utratą znacznej części wpływów. Spółka w okresie sprawozdawczym wykonywała prace związane z utrzymaniem zieleni miejskiej do końca lutego 2018r. W wyniku nowo rozstrzygniętego przetargu Sycowskie T.B.S. sp. z o.o. utraciło umowę z Gminą.

**Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Spółki**

W zasobie własnym Spółki znajdują się aktualnie trzy budynki mieszkalne ;

* Budynek przy ul. Polnej 15 w Sycowie, oddany do użytkowania w 2006r. o powierzchni 344,13m2

( 9 lokali mieszkalnych)

* Budynek przy ul. Matejki 3 w Sycowie, oddany do użytkowania w latach 2009-2010 o powierzchni 576,72m2 ( 12 lokali mieszkalnych )
* Budynek przy ul. Matejki 3A, oddany do użytkowania w 2014r. o powierzchni 1010,53m2 ( 22 lokale mieszkalne )

Do majątku Spółki należy również teren o powierzchni łącznej 8,4 ha stanowiący do niedawna zakład górniczy położony na terenie Wielowsi. Na terenie tym znajduje się zbiornik wodny o powierzchni 1,8ha lustra wody. Teren ten jest obecnie dzierżawiony od Spółki przez miejscowy Związek Wędkarski. Żwirownia, która dotychczas funkcjonowała w tym miejscu została ostatecznie zamknięta w roku 2017. Teren został zrekultywowany. Aktualne pokłady żwiru zostały wyczerpane, zatem teren ten może zostać w przyszłości wykorzystany na cele związane ze sportem lub rekreacją.

**Wyniki finansowe**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 79.508 zł

Poniższa tabela przedstawia wyniki finansowe spółki netto w poszczególnych latach.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Wynik | 168533,44 | 172737,69 | 129138,18 | 88 105,17 | **79 508 zł** |

Założenia planu finansowego to 11 844,42 zł

Z powyższego zestawienia wynika, iż Spółka osiągnęła swój cel finansowy. Planowany wynik netto na poziomie 11 844,42 zł został osiągnięty. Od trzech lat obserwujemy jednak tendencję spadkową związaną z wielkością zysku netto. Istotny wpływ na ten fakt ma wyczerpanie złóż żwiru, a co za tym idzie zamknięcie zakładu górniczego.

Zobowiązania długoterminowe Spółki – 1.336062,97 zł

Zobowiązania krótkoterminowe ( wymagalne w ciągu roku ) – 167581,50 zł

Aktywa obrotowe – 605687,91 zł

**Wskaźnik płynności finansowej** liczony jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych jest utrzymany na bezpiecznym poziomie i wynosi **3,61**

*605687,91 : 167581,50 = 3,61*

Dla płynności bieżącej mówi się o zakresie wskaźnika pomiędzy 1,2 – 2, co oznacza, że aktywa obrotowe powinny przekraczać zobowiązania krótkoterminowe od 1,2 do 2-krotnie.

W latach poprzednich wskaźnik ten przedstawiał się następująco

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Wielkość wskaźnika | 1,18 | 1,44 | 2,57 | 3,17 | 3,61 |

Osiągnięty zysk w roku 2018, oraz wskaźniki finansowe , pozwalają na bezpieczne kontynuowanie działalności w następnym okresie. Przedstawione wyniki finansowe nie mają jeszcze wymiaru ostatecznego niemniej jednak stanowią wartość przybliżoną do tej, która winna znaleźć się bilansie S półki za 2018 rok.

Prezes Zarządu

Sycowskiego T.B.S. sp. z o.o.

Miłosz Malewski