

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

## **Z DZIAŁALNOŚCI**

**TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

**spółka z o.o. w Wałczu**

**ZA OKRES OBRACHUNKOWY**

**01 stycznia 2023 r. – 31 grudnia 2023 r.**

## SPIS TREŚCI

---

### I. PODSTAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE SPÓŁKI.

1. Podstawy prawne działalności Spółki,
2. Przedmiot działalności Spółki,
3. Władze Spółki,
4. Struktura organizacyjna Spółki.

### II. ZATRUDNIENIE, KADRY, WYNAGRODZENIA.

1. Zatrudnienie,
2. Wynagrodzenia,
3. BHP i szkolenia pracowników,

### III. ANALIZA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNYCH.

1. Skrócony bilans na 31.12.2022 r. i 31.12.2023 r. oraz struktura i dynamika,
2. Aktywa trwałe,
3. Przychody, koszty, wyniki i wskaźniki.

### IV. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.

# **I. PODSTAWY ORGANIZACYJNO - PRAWNE SPÓŁKI.**

## **1. Podstawy prawne działalności Spółki:**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Wałczu zostało powołane Aktem Notarialnym Rep " A " Nr 1646 na rok 1999 , Uchwałą Nr II/SXXXVI/282/98 Rady Miejskiej w Wałczu z dnia 6 kwietnia 1998 r. i Uchwałą Nr III/SV/48/99 Rady Miejskiej w Wałczu z dnia 29 stycznia 1999 r. zmieniającą Uchwałą Nr II/SXXXVI/282/98 z 6 kwietnia 1998 r. oraz na podstawie przepisów Ustawy z dnia 26 października 1995 r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r., ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Towarzystwo uzyskało osobowość prawną poprzez wpisanie do rejestru handlowego sygn.akt V Nr Rej. H 112/99 w Sądzie Rejonowym - Sąd Gospodarczy w Pile z dnia 30.03.1999 r. i z dniem 01.05.1999 r. rozpoczęło działalność gospodarczą.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie IX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19.11.2001 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorstw pod nr 0000058669.

## **2. Przedmiot Działalności Spółki:**

Możliwy przedmiot działalności Spółki wynika z zapisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W 2023 roku obejmował:

- a) eksploatację zasobów własnych,
- b) administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wałcz,
- c) obsługę nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

### 3. Władze Spółki.

- Zgromadzenie Wspólników - Burmistrz Miasta Wałcz  
**Maciej Żebrowski**
  
- Rada Nadzorcza :
  - Przewodnicząca **Ewa Piotrowska**
  - Sekretarz **Michał Terefenko**
  - Członek **Kamil Szadurski**
  
- Zarząd Spółki:
  - Prezes Zarządu **Mariusz Eysymontt**

### 4. Struktura organizacyjna Spółki.

Spółka funkcjonuje w strukturze organizacyjnej, która przedstawia się następująco:

- Zarząd (1 osoba)
- Pion ekonomiczny – Główny Księgowy (1 osoba)
  - sekcja finansowo-ekonomiczna (6 osób)
- Pion techniczny – Kierownik (1 osoba)
  - sekcja zasobów komunalnych i własnych (3 osoby)
    - w tym pogotowie techniczne (1 osoba)
  - sekcja wspólnot mieszkaniowych (6 osób)
- Pion organizacyjny i spraw lokalowych- Kierownik(1 osoba)
  - sekcja organizacyjna (1 osoba)
  - sekcja lokalowa (3 osoby)

## II. ZATRUDNIENIE, WYNAGRODZENIA

### 1. Zatrudnienie

Zatrudnienie w ramach umowy o pracę:

- Stan zatrudnienia na 01.01.2023r. 23 osoby
- Stan zatrudnienia na 31.12.2023r. 23 osoby
- Przeciętna liczba zatrudnionych w 2023 r. 23 etatów

## 2. Wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	Dynamika 2023/2022
1	Wynagrodzenia ogółem z tego:	1 621 036,94	1 865 721,01	115,09%
a	wynagrodzenia osobowe	1 358 308,94	1 509 711,01	111,15%
b	wynagrodzenia rady Nadzorczej	74 400,00	74 400,00	100,00%
c	z tytułu umów zleceń	36 420,00	106 560,00	292,5%
2	Przeciętne wynagrodzenie pracowników	5 471,80	6 104,21	111,56%
3	Przeciętne wynagrodzenie pracowników bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	5 342,38	5 848,94	109,48%

## 3. BHP i szkolenia pracowników

Pracownicy posiadają odpowiednie zaświadczenia kwalifikacyjne upoważniające do pracy na zajmowanym stanowisku. Wykonywanie obowiązkowych badań okresowych i wstępnych, wynikających z Kodeksu Pracy, powierzono Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnemu „PULS” Włodzimierz Maniszewski w Wałczu. Natomiast dozór pod względem bhp i p.poż. na podstawie zawartej umowy wykonywany był przez „PRO-KOP” Wojciech Kaczmarek.

W 2023 r. wydatki na BHP i ochronę zdrowia wyniosły ogółem: 17 431,70 zł  
z tego:

- ochrona zdrowia 2 610,00
- szkolenia 9 443,22
- świadczenia rzeczowe BHP 1 186,52
- ekwiwalent za pranie 594,96
- dozór pod względem BHP 3 600,00

### III. ANALIZA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNYCH

#### 1. Skrócony bilans na 31.12.2022r. i 31.12.2023. oraz struktura i dynamika

L.p.	AKTYWA	Stan na 31.12.2022r. zł	struktura %	Stan na 31.12.2023r. zł	struktura %	dynamika 2023/2022 %
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Aktywa trwale:</b>	<b>31 782 740,43</b>	<b>90,79</b>	<b>31 539 380,74</b>	<b>89,98</b>	<b>99,23</b>
	a) środki trwale i wartości niematerialne i prawne	31 768 376,00	90,75	31 539 380,74	89,98	99,23
	b) środki trwale w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	
	c) należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	d) inwestycje długoterm. (udziel. pożyczki)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	e) długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Aktywa obrotowe:</b>	<b>3 222 308,88</b>	<b>9,21</b>	<b>3 511 815,88</b>	<b>10,02</b>	<b>108,98</b>
	a) zapasy	5 252,20	0,02	1 113,55	0,00	21,20
	b) należności krótkoterminowe	50 647,72	0,14	67 600,43	0,19	133,47
	c) środki pieniężne	3 137 394,47	8,96	3 356 248,98	9,57	106,98
	d) krótkoterm. aktywa fin.-udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	d) rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowych	29 014,49	0,08	86 852,92	0,26	299,34
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>35 005 049,31</b>	<b>100,00</b>	<b>35 051 196,62</b>	<b>100,00</b>	<b>100,13</b>

L.p.	PASYWA	Stan na 31.12.2022 r. zł	struktura %	Stan na 31.12.2023r. zł	struktura %	dynamika 2023/2022 %
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>13 323 332,97</b>	<b>38,06</b>	<b>13 874 567,84</b>	<b>39,58</b>	<b>104,14</b>
	a) kapitał podstawowy	7 885 500,00	22,53	7 885 500,00	22,50	100,00
	b) kapitał zapasowy	5 034 287,00	14,38	5 437 832,97	15,51	267,31
	c) wynik finansowy	403 545 97	1,15	551 234,87	1,57	136,60
<b>2.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>21 681 716,34</b>	<b>61,94</b>	<b>21 176 628,78</b>	<b>60,42</b>	<b>97,67</b>
2.1	Rezerwy krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.2</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 450 282,34</b>	<b>58,42</b>	<b>19 793 965,25</b>	<b>56,48</b>	<b>96,79</b>
	a) kredyty	12 581 465,80	35,94	11 919 748,71	34,02	94,74
	b) kaucje mieszkaniowe	245 060,00	0,70	245 060,00	0,70	100,00
	c) partycypacje w kosztach budowy	7 623 756,54	21,78	7 629 156,54	21,77	100,07
	c) wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.3</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>849 764,72</b>	<b>2,43</b>	<b>1 009 611,81</b>	<b>2,88</b>	<b>118,81</b>
	a) kredyty	566 772,48	1,62	658 919,02	1,88	116,26
	b) pozostałe zobowiązania:	282 992,24	0,81	350 692,79	1,00	123,92
	w tym z tytułu inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	c) fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.4</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>381 669,28</b>	<b>1,09</b>	<b>373 051,72</b>	<b>1,06</b>	<b>97,74</b>
	w tym:					
	a) długoterminowe	364 820,13	1,04	361 658,25	1,03	99,13
	b) krótkoterminowe	16 849,15	0,05	11 393,47	0,03	
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>35 005 049,31</b>	<b>100,00</b>	<b>35 051 196,62</b>	<b>100,00</b>	<b>100,13</b>

## 2. Aktywa trwałe

Na dzień bilansowy majątek Spółki wyceniono wg zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości oraz przyjętej w polityce rachunkowości. Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się przewidywany okres ekonomicznej użyteczności. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości do 3.500,-zł amortyzuje się jednorazowo w miesiącu następnym po oddaniu ich do użytkowania. Składniki majątkowe o wartości jednostkowej do 500,-zł nie zalicza się do środków trwałych, obciążają one koszty zużycia materiałów i ujmuje się je w ewidencji pozabilansowej jako niskocenne składniki majątkowe (wyposażenie).

Aktywa trwałe na dzień 31.12.2023 r. wg grup rodzajowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Grupa rodzajowa	Wartość brutto	Umorzenia	Wartość netto
1	2	3	4	5
1.	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	3 297 655,70	18 712,00	3 278 943,70
2.	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	30 437 016,37	2 992 155,88	27 444 860,49
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	166 075,72	162 578,15	3 497,57
4.	Środki transportu	44 125,35	44 125,35	0,00
5.	Inne środki trwałe	919 817,76	276 570,70	643 247,06
I	Razem środki trwałe	34 864 690,90	3 494 142,08	31 370 548,82
II	Środki trwałe w budowie	149 071,76	0,00	149 071,76
III	Wartości niematerialne i prawne	111 821,60	92 061,44	19 760,16
IV	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	Ogółem aktywa trwałe	35 125 584,26	3 586 203,52	31 539 380,74

### 3. Przychody, koszty, wyniki i wskaźniki

#### 3.1 Wielkość i struktura przychodów

tys. zł						
Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	Struktura %	2023 r.	Struktura %	Dynamika% 2023/2022
1	2	3	4	5	6	7
1.	Najem lokali mieszkalnych w tym:	1 831,38	41,00	2 624,13	47,73	143,29
a	czynsz	1 444,80	32,35	1 932,27	35,14	133,74
b	media	386,58	8,66	691,86	12,59	178,97
2.	Najem lokali użytkowych	15,44	0,35	16,96	0,31	109,84
a	czynsz	15,44	0,35	16,96	0,31	109,84
b	media	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Usługi zarządzania nieruchomościami	2 142,28	47,97	2 430,14	44,20	113,74
4.	Pozostała sprzedaż	82,91	1,86	237,15	4,31	286,03
5.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-0,60	0,00	2,20	0,04	
7.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>Razem przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>4 071,40</b>	<b>91,15</b>	<b>5 310,57</b>	<b>96,59</b>	<b>130,44</b>
8.	Przychody finansowe	70,86	1,59	166,67	3,03	235,21
9.	Pozostałe przychody operacyjne	324,03	7,26	20,87	0,38	6,44
	<b>Razem przychody</b>	<b>4 466,29</b>	<b>100,00</b>	<b>5 498,11</b>	<b>100,00</b>	<b>123,10</b>

W 2023 r. przychody ogółem w porównaniu do 2022 r. wzrosły o 23,10 % (1 031,8 tys. zł). Największy wzrost wystąpił w przychodach z najmu lokali mieszkalnych (o 43,29% tj. 592 tys), w przychodach z zarządzania (o 13,7 % tj. 288 tys.), pozostałej sprzedaży (o 186 % tj. 154 tys.) oraz w przychodach finansowych (o 135% tj. 95,8 tys.).

Z przedstawionych wyżej danych wynika, iż przychody z najmu lokali mieszkalnych -inaczej niż w latach poprzednich - przewyższyły przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami. Przychody z tego tytułu stanowiły w 2022 r. 41,00% przychodów ogółem, a w 2023 r. – 47,73 %.



### 3.2 Wielkość i struktura kosztów

w tys. zł						
Lp.	Wyszczególnienie	2022 r.	Struktura %	2023 r.	Struktura %	Dynamika 2023/2022
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	415,63	10,34	416,84	8,55	100,29
2.	Zużycie materiałów	43,39	1,08	55,57	1,14	128,07
3.	Zużycie energii	209,33	5,21	540,48	11,08	258,20
4.	Usługi obce	341,90	8,51	440,72	9,04	128,90
5.	Podatki i opłaty	264,92	9,08	242,97	4,98	91,71
6.	Wynagrodzenia	1 632,46	40,63	1 879,49	38,54	115,13
7.	Świadczenia na rzecz pracowników	335,68	8,35	373,73	7,66	111,34
8.	Koszty reprezentacji i reklamy	10,16	0,25	1,06	0,02	10,43
9.	Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości i fundusz remontowy	55,14	1,37	57,65	1,18	104,55
10.	Podróże służbowe i ryczałt za jazdy lokalne	27,20	0,68	37,14	0,76	136,54
11.	Pozostałe koszty	26,04	0,65	29,83	0,62	114,55
12.	Wartość sprzedanych materiałów	0,0	0,00	0,0	0,00	0,00
	Razem koszty rodzajowe (poz.1-12)	3 361,85	83,67	4 075,47	83,57	121,23
13.	Koszty finansowe	636,07	15,83	801,31	16,43	125,98
14.	Pozostałe koszty operacyjne	20,03	0,50	0,16	0,00	0,80
<b>I</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>4 017,95</b>	<b>100,00</b>	<b>4 876,94</b>	<b>100,00</b>	121,38
<b>II</b>	<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>448,35</b>		<b>621,17</b>		138,55
<b>III</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>44,80</b>		<b>69,94</b>		156,12
<b>IV</b>	<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>403,55</b>		<b>551,23</b>		136,60

W 2023 r. w porównaniu do poprzedniego roku koszty działalności operacyjnej wzrosły o 713,62 tys. zł (21,23%). Główne różnice wystąpiły w następujących pozycjach kosztów rodzajowych:

- Zużycie energii- kwota 331,15 tys.
- Wynagrodzenia- kwota 247,03 tys.
- Usługi obce - kwota 98,82 tys.

Na koszty finansowe składają się:

• Odsetki od kredytu budowlanego	- 605 238,69
• odsetki od kredytów KFM/PIB	- 189 924,51
z tego:	
- budynek 24-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.74B	- 32 093,19
- budynek 32 rodzinny Al.Zd.Wału Pom.74B	- 17 299,50
- budynek 24-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.72B	- 14 233,78
- budynek 56-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.72e	-126 298,04
• utworzenie odpisu aktualizującego na należności z tyt. Odsetek	- 6 143,85
• odsetki	- 5,94
<b>razem</b>	<b>- 801 312,99</b>

Koszty operacyjne w 2023 r. składają się z następujących tytułów:

• darowizny i nieodpłatne przekazanie aktywów obrotowych	- 50,83
• pozostałe koszty	- 106,85
<b>razem</b>	<b>- 157,68</b>

### 3.3 Dochód podatkowy

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody TBS uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, są wolne od podatku.

Podstawa opodatkowania w kwocie 777 052,08 zł została wyliczona następująco:

• Przychody niezwolnione z opodatkowania	<b>2 768 175,56</b>
z tego:	
- przychody z tytułu dzierżawy lokali użytkowych	- 16 959,24
- zarządzanie nieruchomościami	- 2 430 135,57
- pozostała działalność gospodarcza	- 237 151,69

- odsetki od środków pieniężnych na lokatach	-	74 906,27
- uzyskane odsetki z tytułu zwłoki od należności	-	5 551,11
- rozwiązanie rezerw, spisanie drobnych sald	-	1 933,69
- pozostałe	-	1 538,00
<b>• Koszty uzyskania przychodów opodatkowanych</b>	<b>-</b>	<b>1 994 709,72</b>
Zwiększenie podstawy opodatkowania o wydatki nie przeznaczone na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej	-	3 586,24
<b>• Dochód podatkowy</b>	<b>-</b>	<b>777 052,08</b>
<b>• Podstawa opodatkowania</b>	<b>-</b>	<b>777 052,00</b>
<b>• Podatek dochodowy 9%</b>	<b>-</b>	<b>69 935,00</b>

### 3.4 Wskaźniki finansowe

	2022 r.	2023 r.
<b>1. wskaźnik udziału kapitału własnego w finansowaniu majątku trwałego:</b>		
$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{majątek trwały}}$	41,92%	43,99%
<b>2. wskaźnik udziału kapitału własnego w finansowaniu majątku ogółem</b>		
$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{majątek ogółem}}$	38,06%	39,58%
<b>3. wskaźnik ogólnego zadłużenia:</b>		
$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	0,61	0,59
<b>4. wskaźnik cyklu rotacji należności</b>		
$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	4 dni	5 dni
<b>5. wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tyt. dostaw i usług</b>		
$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	20 dni	21 dni

**6. wskaźnik szybki płynności  
(płynność finansowa II stopnia)**

<u>środki pieniężne i należności</u>	3,75	3,39
zobowiązania bieżące		

**7. wskaźnik bieżącej płynności  
(płynność finansowa I stopnia)**

<u>aktywa obrotowe</u>	3,79	3,45
zobowiązania bieżące		

Kapitał własny z roku na rok systematycznie rośnie, w 2023 r. osiągnął poziom 13 874 567,84 zł i w omawianym okresie finansował majątek w 43,99%.

W 2023 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wobec spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu inwestycji osiągnął poziom 0,59.

Wskaźnik obrotowości należności z tytułu dostaw i usług w 2023 r. zwiększył się w porównaniu z rokiem poprzednim i wynosił 5 dni.

Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług kształtuje się na poziomie 21 dni w 2023r.

Wskaźniki płynności w 2023r. uległy nieznacznemu spadkowi w porównaniu do roku poprzedniego.

### **3.5 Sytuacja finansowa i funkcjonowanie Spółki**

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Przychody ze sprzedaży to głównie wynajem własnych lokali ( 47,73% przychodów ze sprzedaży) oraz zarządzanie nieruchomościami (44,20% przychodów ze sprzedaży ). Powyższe usługi zapewniają stałe przychody.

W ciągu najbliższych lat (2024-2025) przewiduje się:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami – na obecnym poziomie,
- 2) Nie dokonywanie sprzedaży mieszkań z zasobu spółki. Wyjątek stanowią mieszkania w budynku nr 72F przy Alei Zdobywców Wału Pomorskiego w Wałczu, wybudowane

przez Spółkę bez udziału kredytu. Najemcy a zarazem partycypanci w. w. budynku mają możliwość wykupienia mieszkania po cenie rynkowej.

- 3) Sprzedaż mieszkań w budynkach przy Alei Zdobywców Wału Pomorskiego 83 i 85 dla mieszkańców którzy złożą odpowiedni wniosek (sprzedaż będzie możliwa od 24 listopada 2024 roku).
- 4) Przeprowadzenie procedury przetargowej celem wyłonienia wykonawcy robót budowlano-montażowych dwóch budynków 24- rodzinnych.

## **IV DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.**

### **1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki**

W 2023 roku nie było istotnych zdarzeń mających wpływ na działalność Spółki.

### **2. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Wałczu nie prowadziło takich badań.

### **3. Udziały własne**

Spółka nie posiada udziałów własnych.

### **4. Posiadane przez jednostkę oddziały**

Spółka nie posiada oddziałów.

### **5. Instrumenty finansowe w zakresie:**

- ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka
- przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka nie stosowała instrumentów zabezpieczających ryzyko.

### **6. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z działalnością spółki**

Spółka na finansowanie inwestycji w zakresie budowy czterech budynków mieszkalnych zaciągnęła w BGK kredyty preferencyjne, przyznawane zgodnie z ustawą z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Oprocentowanie kredytów jest zmienne, ustalane w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez NBP, nie mniej niż 3,5%. Kwoty

miesięcznych rat spłat zadłużenia ulegają zwiększeniu o kwartalny wzrost cen produkcji budowlano- montażowej. Ryzyko związane ze spłatą rat jest bardzo małe, gdyż jest to element kalkulacji stawki czynszu.

Zakończona w 2021 r. inwestycja, w wyniku której powstały dwa budynki 24 rodzinne wraz zespołem garaży była realizowana w innej formule. Przedsięwzięcie zostało sfinansowane z wpłaconych przez przyszłych najemców partycypacji oraz kredytu budowlanego zaciągniętego przez spółkę w BGK, wkładem własnym był grunt, który spółka otrzymała aportem od Gminy Miejskiej Wałcz. Mieszkania te po pięciu latach najmu będą mogły zostać wykupione po spłacie przez najemcę kredytu przypadającego na dany lokal oraz po dokonaniu zapłaty za udział w gruncie. Obawy może rodzić niepewność na rynku finansowym, wysokość oprocentowania kredytu, przekładająca się na trudności w oszacowaniu wysokości czynszu, wystarczającego na pokrycie rat kredytu oraz utrzymanie nieruchomości.

Zarządzanie płynnością to szczegółowa analiza spływu należności, monitoring rachunków bankowych i koncentracji środków pieniężnych. W celu zminimalizowania ryzyka związanego z przyszłymi remontami zasobu oraz wypłatą kaucji zabezpieczającej należności z tytułu opłat czynszowych, Spółka gromadzi środki na powyższe wydatki na wyodrębnionym lokacyjnym rachunku bankowym. Na 31.12.2023 r. środki zgromadzone na przyszłe remonty wyniosły 197 123,13 zł, a na wypłatę kaucji – 245 060,00 zł czyli cała kwota pozyskanych kaucji.

## **7. Zarządzanie zasobem własnym, komunalnym Gminy Miejskiej w Wałczu oraz wspólnot mieszkaniowych.**

### **7.1 Informacja o zasobie TBS i zarządzanym zasobie Gminy Miejskiej Wałcz.**

Na koniec okresu sprawozdawczego stan zasobu własnego TBS przedstawia się następująco:

<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba lokali ogółem</b>	<b>w tym wyposaż. w c.o.</b>	<b>Powierzchnia ogółem</b>	<b>w tym wyposaż. w c.o.</b>
		<b>szt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>II.</b>	<b>Razem</b>	<b>279</b>	<b>171</b>	<b>12 692,03</b>	<b>8 894,89</b>
	w tym:				
1.	Lokale mieszkalne	229	169	11 118,08	8 436,94
2.	Lokale użytkowe	2	2	457,95	457,95
3.	Garaże	48	0	1 116,00	0.00

Na 31.12.2023r. stan zarządzanego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali ogółem	w tym wyposaż. w c.o.	Powierzchnia ogółem	w tym wyposaż. w c.o.
		szt	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>I.</b>	<b>Razem</b>	<b>852</b>	<b>267</b>	<b>41 091,43</b>	<b>10 921,04</b>
	<b>z tego:</b>				
<b>1.</b>	<b>Lokale mieszkalne ogółem:</b>	<b>775</b>	<b>257</b>	<b>36 878,32</b>	<b>9 776,83</b>
	w tym:				
a	lokale z czynszem	601	222	30 190,15	8 753,12
b	lokale z najmem socjalnym	31	3	1 038,90	63,46
c	lokale zajmowane bez tytułu prawnego	82	14	3 413,89	401,17
d	pustostany	2	1	91,29	51,99
e	pustostany dla najmu socjalnego	2	0	48,08	0,00
f	pustostany wyłączone z eksploatacji	18	0	669,51	0,00
g	lokale przeznaczone do adaptacji, modernizacji i remontu	3	0	84,51	0,00
h	pustostany do remontu	32	13	1 121,90	287,00
i	lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione	4	4	220,09	220,09
<b>2.</b>	<b>Lokale użytkowe + garaże ogółem:</b>	<b>77</b>	<b>10</b>	<b>4 213,11</b>	<b>1 144,21</b>
	w tym:				
	Lokale użytkowe:	60	10	3 882,80	1 144,21
a	lokale z czynszem (w tym lokale w użyczeniu)	53	10	3 595,44	1 144,21
b	pustostany	7	0	287,36	0,00
c	Lokale w adaptacji na mieszkania	0	0	0,00	0,00
	Garaże:	17	0	330,31	0,00
a	lokale z czynszem	17	0	330,31	0,00
b	pustostany	0	0	0,00	0,00

## 1.2 Działania w zakresie windykacji.

W działaniach windykacyjnych stosowane były procedury ustalone w „Ogólnych zasadach windykacyjnych”, obowiązujących w Spółce. W procesie windykacji prowadzone były następujące działania:

- wysyłanie pisma przypominającego o powstaniu zaległości i skontaktowaniu się w celu wyjaśnienia i zapłaty,
- skierowanie do dłużnika wezwania do zapłaty,

- nawiązanie bezpośredniego kontaktu z dłużnikiem w zakresie pomocy w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego i określenia spłaty należności,
- zawarcie porozumienia o rozłożeniu długu na raty,
- w przypadku, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy podejmowanie czynności określonych w Art.11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie KC (zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy),
- skierowanie do dłużnika przedsądowego wezwania do zapłaty,
- wytoczenie powództwa o zasądzenie należności od dłużnika,
- wystąpienie do komornika o egzekucję długu,
- skierowanie do sądu pozwu o eksmisję,
- wystąpienie do komornika o wykonanie eksmisji,
- umożliwienie odpracowywania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

Działania windykacyjne należności w **zasobach własnych TBS sp. z o.o. w Wałczu** w 2023 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
Wezwania do zapłaty lokale mieszkalne	37	Na kwotę 31.720,03 zł, w tym odsetki 1.215,25 zł.
Zamiar wypowiedzenia umowy najmu	7	W 1 przypadku wypowiedzenie umowy, w 4 przypadkach osoby spłaciły całą zaległość, 2 osoby spłaciły częściowo.
Wypowiedzenie umów najmu lokali mieszkalnych	1	Zaległość spłacona a wypowiedzenie anulowane.
Wezwania do zapłaty lokale użytkowe	3	Na kwotę 8.534,05 zł, w tym odsetki 473,69 zł.
Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	2	W obu przypadkach osoby spłaciły całą zaległość.
Skierowanie pozwu do sądu o zapłatę	0	
Postępowanie egzekucyjne o zapłatę w trakcie realizacji	0	

TBS prowadzi w pełnym zakresie windykację należności Gminy Miejskiej Wałcz z tytułu opłat za lokale komunalne oraz zarządzanych wspólnot mieszkaniowych. Problemem w



prowadzeniu windykacji jest niewnoszenie opłat przez osoby zajmujące lokale gminne bądź właścicieli lokali mieszkalnych i przebywanie ich za granicą. Brak możliwości dostarczenia korespondencji przez Sąd i Komornika, uniemożliwia prowadzenie postępowania egzekucyjnego o zapłatę lub eksmisję (dotyczy lokali gminnych). Ustalenie aktualnego adresu jest bardzo trudne, gdyż dotarcie do rodziny bądź znajomych nie daje efektu. Podejmowane są również próby nawiązania kontaktu na portalach społecznościowych, co czasami przynosi efekt w postaci podjęcia spłaty zadłużenia. Ponadto na bieżąco pozostajemy w kontakcie z pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w celu regulowania zadłużenia ze środków wypłacanych przez ośrodek.

Działania windykacyjne w stosunku do zarządzanego zasobu Gminy Miejskiej Wałcz za 2023 r. przedstawiają się następująco:

L p.	Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
1	Wezwania do zapłaty lokale mieszkalne	152	Na kwotę 103.401,82 zł, w tym odsetki 5.911,25 zł
2	Zamiar wypowiedzenia umowy najmu	33	Podpisano 1 ugodę, 5 osób otrzymało wypowiedzenie, 16 osób spłaciło w całości, 9 osób spłaciło częściowo, 1 osoba nie odebrała zamiaru wypowiedzenia, anulowano 1 os.
3	Wypowiedzenie umów najmu lokali mieszkalnych	7	wprowadzono dla 4 lokali odszkodowanie, 2 spłacone ( w tym 1 ugodą, 1 spłacone w całości) 1 anulowane
4	Wezwania do zapłaty lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze	33	na kwotę 32.815,51 zł, w tym: 1 wezwanie za garaż na kwotę 157,87 zł, 4 wezwania przedsądowe na lokal użytkowy na łączną kwotę 963,31zł
5	Wypowiedzenie umów najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń dodatkowych	3	2 os. spłaciły (w tym 1 na garaż), 1 os. zrezygnowała z najmu i podpisała ugodę na spłatę zaległości
6	Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	20	Na ogólną kwotę 202.806,50 zł, w tym odsetki 56.614,86 zł. W bieżącym roku spłacono kwotę 37.050,15 zł, wpłaty na ugody z poprzednich lat na kwotę 36.397,73 zł.
7	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o zapłatę	5	Na kwotę 9.390,02 zł, w tym odsetki 1.211,09 zł, w tym 2 osoby o spadek.
8	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o eksmisję	11	

9	Wniesienie pozwu o zapłatę	2	Na kwotę 8.178,93 zł, w tym odsetki 1.211,09 zł.
10	Wniesienie pozwu o eksmisję	11	
11	Wydano prawomocne orzeczenia sądowe w sprawie zapłaty	1	Na kwotę 368,31 zł
12	Wezwanie przedegzekucyjne do zapłaty	1	Na kwotę 368,31 zł w tym odsetki 0,34 zł
13	Odpracowywanie zadłużenia w formie rzeczowej w roku 2023r.	1	Na kwotę 5.880,00 zł
14	Skierowanie wniosków do komornika do egzekucji	33	Na kwotę 266.318,55 zł
15	Przeprowadzone eksmisje w postępowaniu komorniczym	2	
16	Przeprowadzone eksmisje pozostałe	0	
17	Postępowania egzekucyjne w trakcie realizacji	140	Na kwotę 1.153.332,27 zł

Zaległości z tytułu opłat za lokale Gminy Miejskiej Wałcz na 31.12.2023 r. wyniosły **2.081.406,60 zł** (należność podstawowa, odsetki, koszty sądowe i egzekucyjne). W stosunku do zadłużenia na koniec 2022 r, zaległości wzrosły o kwotę 60.617,46 zł, niemniej zaległość z tytułu należności podstawowej spadła o 16.381,54 zł, zaległość z tytułu kosztów sądowo-egzekucyjnych zmniejszyła się o 18.218,51 zł, niestety ogólna kwota wzrostu zadłużenia jest wynikiem wzrostu zaległości z tytułu odsetek, których wartość jest zależna od obowiązujących stóp procentowych. Z powyższej kwoty zadłużenia, sprawami sądowymi objęta jest kwota 1.830.110,24 zł.

W związku z opóźnieniami w zapłacie czynszu za gminne lokale użytkowe i reklamy zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych wystawiono 14 not obciążeniowych o równowartości 40 euro na łączną kwotę: 2.556,47 zł (zryczałtowana opłata będąca rekompensatą za koszty odzyskiwania należności).

### Zasób wspólnot mieszkaniowych

L p.	Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
1	Wezwania do zapłaty - lokale mieszkalne	495	Na kwotę 502.839,28 zł, w tym odsetki 29.850,41 zł
2	Wezwania do zapłaty - lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia na częściach wspólnych	39	Na kwotę 78.668,37 zł, w tym odsetki 15.868,33zł
3	Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	14	Na kwotę 110.054,43 zł, w tym odsetki 27.032,03 zł, dokonano spłaty na kwotę 13.585,96 zł, w tym 3 ugody spłacono w całości.
4	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o zapłatę	6	Na kwotę 34.198,19 zł, w tym odsetki 3.197,78 zł
5	Wniesienie pozwu o zapłatę	8	Na kwotę 41.213,77 zł, w tym odsetki 3.779,57 zł
6	Prawomocne nakazy zapłaty	2	Na kwotę 12.296,67 zł
7	Wezwanie przedegzekucyjne do zapłaty	2	Na kwotę 12.296,67 zł
8	Skierowanie wniosków do komornika do egzekucji	2	Na kwotę 6.605,06 zł
9	Postępowanie egzekucyjne w trakcie realizacji	25	Na kwotę 133,672,00 zł
10	Sprzedaż lokalu w drodze licytacji	1	

### 7.3 Remonty i konserwacje

W 2023 r. koszty poniesione na konserwację i remonty zasobu TBS oraz koszty usług konserwacyjnych świadczonych przez pogotowie techniczne na zewnątrz wyniosły ogółem 174 828,88 zł, co stanowi 3,6% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Na powyższą kwotę składają się:

1. Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej dla budynku przy ul. Kościuszkowców 4 - 27 863,88
2. Remonty i bieżąca konserwacja - 54 869,25
3. Usługi kominiarskie - 6 775,92
4. Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych - 25 008,29
5. Koszty usług świadczone przez pogotowie techniczne - 60 311,54

**Realizacja remontów w 2023 r. wartości powyżej 1.000 zł**

**TBS Sp. z o.o.**

1	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 74B	Naprawa opierzenia	1 173,31
2	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 72E	Wymiana lamp oświetleniowych na klatkach schodowych	5 149,55
3	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 72B	Wymiana lamp oświetleniowych na klatkach schodowych	3 236,86
4	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 74B	Wymiana domofonów	29 961,36
5	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 83 i 85	Montaż żurawia przy przepompowni	3 200,84
6	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 83 i 85	Zakup żurawia do przepompowni	4 158,63
7	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 83	Roboty budowlane – lokalizacja przecieków w budynku	1 512,00
			<b>48 392,55</b>

**Wspólnoty Mieszkaniowe Nieruchomości**

1	Wojska Polskiego 66	Uszczelnienie kominów	1.800,00
2	Okulickiego 1	Wymiana rynny od strony podwórza	3.200,00
3	Wojska Polskiego 75 A	Wymiana rury spustowej na rurę o większej średnicy 150 mm, kolan i uchwytów	6.320,00
4	Kaszubska 3	Wymiana wlvz na klatkach schodowych	39 743,69
5	Dworcowa 27	Roboty budowlane na balkonie lok nr 14	2 649,34
6	Kaszubska 2	Naprawa pokrycia dachu	4 924,71
7	Al. Tysiąclecia 2D	Wymiana wodomierzy	4 500,00
8	Chełmińska 15-15A-15B-15C	Wymiana wodomierzy	1 350,00
9	1 Maja 30-32	Wymiana wodomierzy	2 250,00
10	Wojska Polskiego 52A	Zakup wodomierzy	1 279,20
11	Wojska Polskiego 52A	Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej	23 330,96
12	Dworcowa 21	Wymiana wodomierzy	1 500,00
13	Wojska Polskiego 52A	Wymiana wodomierzy	6 000,00
14	Piłsudskiego 27	Wymiana poziomu i pionu wodnego w klatce nr 1-4	5 536,31
15	Kaszubska 3	Wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego	1 486,63
16	Al. Tysiąclecia 2C	Wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego	2 178,65
17	Kaszubska 2	Wymiana instalacji domofonowej	4 187,27
18	Kilińszczaków 13	Zabezpieczenie siatkami spadającego gzymsu	3 000,00

19	Wojska polskiego 29-31-33-35	Wymiana wodomierzy	4 350,00
20	1 Maja 30-32	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego	1 804,76
21	Kaszubska 4	Wymiana pionu centralnego ogrzewania	1 141,78
22	Piłsudskiego 27	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego	1 211,61
23	1 Maja 30-32	Remont instalacji gazowej w całym budynku	59 590,34
24	Kilińszczaków 68	Wykonanie i montaż bramy śmietnikowej.	3 964,44
25	Kilińszczaków 66	Wykonanie i montaż bramy śmietnikowej.	3 964,44
26	Piastowska 3 Kilińskiego 4	Uszczelnienie komina i opierzenia	1 300,00
27	Kołobrzeska 29	Uszczelnienie miejscowe pokrycia dachu i komina	1 500,00
28	Kilińszczaków 68	Demontaż kuli, wyczyszczenie rynny	1 512,00
29	Okulickiego 20	Uszczelnienie przewodów wentylacyjnych ponad dachem	1 188,00
30	Kołobrzeska 9	Naprawa stropu po zalaniu	13 275,23
31	Westerplatte 13B	Udrożnienie przyłącza kanalizacyjnego.	2 435,40
32	Przedmiejska 16/1 Maja 46	Termomodernizacja budynku	108 000,00
33	Al. Zd. Wału Pom.62-64	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji.	1 672,80
34	Kołobrzeska 9	Konserwacja podbitki i wymiana uszkodzonej rynny	3 700,00
35	Chopina 62-64-66	Wymiana wodomierzy	2 625,00
36	Okulickiego 29-29a-29b	Wymiana uszkodzonej rynny	2 300,00
37	Okulickiego 24	Uszczelnienie pokrycia dachowego przy wykuszu	2 300,00
38	Tysiąclecia 10	Naprawa uszkodzonej rynny i pokrycia dachowego nad I.uż	2 706,71
39	Tysiąclecia 10	Naprawa chodnika od strony klatek schodowych	2 440,21
40	Wronia 2	Wykonanie hydroizolacji ściany fund. szczytowej cz.I	11 131,12
41	Przedmiejska 1-3-5	Naprawa uszkodzonej rynny	1 380,00
42	Okulickiego 17	Naprawa opierzenia komina i naprawa uszkodzonej rynny	1 500,00
43	Wronia 2	Wykonanie hydroizolacji ściany fund. szczytowej cz. II	7 212,80
44	Wronia 2	Wymiana łąw kominiarskich	7 558,01
45	Przedmiejska 1-3-5	Wykonanie i montaż balustrady	1 573,19
46	Kilińszczaków 60-62-64	Czyszczenie i frezowanie kanalizacji	38 880,00
47	Dworcowa 16-16A	Uzupełnienie brakującej elewacji	7 365,51
48	Al. Zdobyców Wału Pomorskiego 28-30	Wymiana wodomierzy	1 500,00
49	Piłsudskiego 27	Wykonanie zewnętrznych schodów wejściowych do dwóch klatek schodowych	9 115,56

50	Kaszubska 5	Remont podestów wejściowych	7 202,02
51	Kaszubska 3	Remont podestów wejściowych	6 985,69
52	Kaszubska 6	Remont podestów wejściowych	6 574,97
53	Kaszubska 4	Remont podestów wejściowych	8 137,05
54	Kiliniszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu oficyny-zapłata częściowa	28 287,42
55	Kiliniszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu budynku głównego - zapłata częściowa	62 480,24
56	Tysiąclecia 14A	Wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego mieszkalnym przy al. Tysiąclecia 14A w Wałczu	6 385,40
57	Kaszubska 2	Wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego lok nr 10	3 325,36
58	Al. Tysiąclecia 14A	Wymiana odcinka pionu wodno-kanalizacyjnego lok nr 22,25,28	5 849,45
59	Kilińszczaków 44	Naprawa pokrycia dachu nad lokalem nr 3	3 092,23
60	Bydgoska 7-9	Usunięcie przecieku	1 300,00
61	Wojska Polskiego 60	Frezowanie-czyszczenie pionów kanalizacyjnych	17 280,00
62	Wojska Polskiego 64	Frezowanie-czyszczenie pionów kanalizacyjnych	34 560,00
63	Okulickiego 1	Montaż wkładu żaroodpornego kominowego, instalacja drzwiczek spadowych w piwnicy, odłączenie pieca kaflowego, zamurowanie otworu obok rury wodnej powyżej drzwiczek	4.850,00
64	Plac Polski 3	Usprawnienie bramy wjazdowej zgodnie z zakresem ustalonym przez Zarząd, brama otwiera się w niewłaściwą stronę	1 968,00
65	Plac Polski 3	Wymiana zawiasów w bramie wjazdowej, brama otwiera się skokowo	1.119,44
66	Wojska Polskiego 89	Zakup i wymiana wodomierzy	8.370,00
67	Robotnicza 1	Montaż instalacji domofonu	4.107,94
68	Wojska Polskiego 62	Zakup i wymiana wodomierzy	4.903,20
69	Wojska Polskiego 64	Naprawa otworów w elewacji budynku	4 536,00
70	Plac Polski 3	Naprawa elewacji z ubezpieczenia sprawcy	1 612,00
71	Plac Polski 3	Naprawa wejścia i wymiana kratak wentylacyjnych	2 044,09
72	Wojska Polskiego 83	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego	2 172,15
73	Wojska Polskiego 28	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego	3 897,76
74	Piłuskiego 27	Zakup zwiru płukanego	1 230,00
75	Kilińszczaków 44	Usunięcie przecieku z dachu	2 786,40
76	Al.Tysiąclecia 14A	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego w lokalu nr 26	1 535,27
77	Dworcowa 27	Wymiana pionów kanalizacyjnych na poziomie piwnic lok nr5,6,13,16	5 185,25

78	Kaszubska 3	Wymiana oświetlenia w piwnicach	17 826,81
79	Wojska Polskiego 69-71-73-75	Wykonanie schodów zewnętrznych do klatki nr 69	8 405,20
80	Wojska Polskiego 69-71-73-75	Roboty naprawcze spocznika i schodów nad piwnicą	10 808,81
81	Kilińszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu budynku głównego-zapłata częściowa	62 480,24
82	Kilińszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu budynku głównego-zapłata częściowa	62 480,24
83	Kilińszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu budynku głównego-zapłata końcowa	89 081,23
84	Kilińszczaków 13	Wymiana pokrycia dachu budynku głównego-roboty dodatkowe	5 853,99
85	Okulickiego 29-29a-29b	Wymiana odcinka pionu kanalizacji sanitarnej	1 779,66
86	Przedmiejska 1-3-5	Wykonanie i montaż balustrady	3 075,00
87	Kilińszczaków 61	Usunięcie przecieków i naprawa kominów	4 910,50
88	Zdob.Wału Pom.22/Sienkiewicza 6	Wykonanie i montaż krat piwnicznych	5 267,84
89	Kilińszczaków 60-62-64	wymiana pasa nadrynnowego od strony ul. Waskiej	4 100,90
90	Dworcowa 13	Czyszczenie rynien	1 200,00
91	Dworcowa 16-16A	Remont bramy wjazdowej	8 905,20
92	Obr.Westerplatte 13B	Mycie elewacji	11 053,80
93	Kilińszczaków 66	Uszczelnienie miejscowe połączeń dachowej	1 540,00
94	Kilińszczaków 68	Usunięcie przecieków i naprawa kominów	2 100,00
95	Chopina 62-64-66	Wymiana kratki wentylacyjnych	1 200,00
96	Dworcowa 13	Usunięcie przecieków i naprawa kominów	2 430,00
97	Ob..westerplatte 13 b	Usunięcie przecieków i naprawa kominów	1 600,00
98	Kilińszczaków 1-3/Kościuszki 2	Montaż kolców przeciw gołębiom	5 100,00
99	Bankowa 7	Naprawa częściowa elewacji	2 500,00
100	Okulickiego 30	Wymiana WLZ	12 276,66
101	Kilińszczaków 66	Czyszczenie rynien	1 420,00
102	Zdob.Wału Pom.22/Sienkiewicza 6	Montaż przykryć krat fos piwnicznych	1 567,27
103	Robotnicza 30	Uszczelnienie dachu i lukarny	1 539,66
104	Przedmiejska 16/1 Maja 46	Termomodernizacja budynku	140 000,00
105	Kilińszczaków 66	Naprawa kostki brukowej	1 200,00
106	Al..Zdob.Wału Pom.74A	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 463,70
107	Al..1000-lecia 10	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 254,60
108	Robotnicza 30	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 254,60
109	Dworcowa 16-16A	Remont bramy wjazdowej	2 767,50
110	Ciasna 2	Naprawa dachu	1 166,17
111	Al.. Tysiąclecia 1	Naprawa dachu	1 570,62

112	Wojska Polskiego 66	Naprawa dachu	1 600,00
113	Wojska Polskiego 81	Naprawa dachu	1 540,00
114	Wojska Polskiego 89	Naprawa studzienki	3 075,00
115	Południowa 23	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	20 607,81
116	Orla 21	Remont stropu drewnianego	3 755,04
117	Plac Polski 3	Wymiana przewodu od oddymiania	1 330,00
118	Poniatowskiego 14	Naprawa dachu papowego	3 100,00
119	Dworcowa 23	Remont instalacji gazowej w budynku	35 280,13
120	Piłsudskiego 13	Roboty budowlane na balkonie lok nr 4	1 249,20
121	Dworcowa 11	Czyszczenie rynien i usunięcie przecieków	1 600,00
122	Kilińszczaków 44	Remont instalacji gazowej	27 702,71
123	Bankowa 9	Remont instalacji gazowej	29 160,00
124	Dworcowa 11	Wymiana instalacji domofonowej	5 900,36
125	Dworcowa 25	Wymiana instalacji domofonowej	4 602,00
126	Piłsudskiego 19	Uzupełnienie dachówek uszczelnienie facjaty	1 188,00
127	Kilińszczaków 5	Uzupełnienie dachówek, likwidacja naswietli., montaż rur żeliwnych	6 332,00
128	1 Maja 30-32	Miejscowa naprawa dachu nad lokalami 29,30	4 582,55
129	Dworcowa 25	Wymiana drzwi wejściowych do kl. schodowej.	5 864,40
130	Al. Tysiąclecia 2D	Remont instalacji gazowej	88 621,91
131	Bankowa 9	Wymiana inst. ośw. w piwnicach bud. głównego	3 672,00
132	Bydgoska 14	Zabezpieczenie balkonu - zły stan tech	1 614,60
133	Kilińszczaków 22	Wykonanie miejscowej naprawy dachu nad oficyna	1 500,00
134	Wojska Polskiego 4042	Wymiana drzwi wejściowych w trzech klatkach schodowych	14 958,00
135	Kościuszkowców 1	Czyszczenie rynien i rur spustowych	1 640,00
136	Al. Tysiąclecia 2A	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 463,70
137	Al. Zdob. Wału Pom. 20	Remont dachu	49 263,29
138	Kołobrzaska 29	Ułożenie chodników z kostki brukowej	27 922,29
139	Kilińszczaków 61	Naprawa podbitki	2 700,00
140	Al. Zdob. Wału Pom.10	Prace dekarские	1 819,00
141	Kołobrzaska 29	Remont wjazdu na teren wspólnoty	4 591,59
142	Kilińszczaków 60-62/64	Montaż wiaty śmietnikowej	14 790,25
143	Dworcowa 8-10	Czyszczenie i frezowanie kanalizacji	4 320,00
144	Robotnicza 30	Remont lukarny, wymiana okna dachowego	4 860,00
145	Okulickiego 3	Usunięcie nieszczelności na instalacji wod.-kan.	3 531,05
146	Kilińszczaków 70	Uszczelnienie dachu i lukarny	1 080,00
147	Kilińszczaków 60-62/64	Montaż wiaty śmietnikowej	14 790,25
148	Al. Zdob. Wału Pom.28- 30	Modernizacja domofonu	5 151,56



149	PONIATOWSKIEGO 14	Uszczelnienie miejscowe połączeni dachowej	2 100,00
150	SPOKOJNA 1	Konstrukcja stalowa wiaty śmietnikowej	4 428,00
151	PODGÓRNA 32	Montaż stojaków na rowery	2 767,50
152	PODGÓRNA 30	Naprawa uszkodzonego szlabanu	1 970,46

**Razem**

**1 520 481,31**

Gmina Miejska Wałcz

1	Okulickiego 27	Naprawa dachu w miejscu przecieków	1 196,56
2	Kościuszki 41/2	Naprawa dachu w miejscu przecieków	1 723,92
3	Leśna 7/5	Remont lokalu	24 743,74
4	Kilińszczaków 68/6	Rozbiórka pieca	2 802,44
5	Leśna 7/11 cz. I	Remont lokalu mieszkalnego	11 791,85
6	Leśna 7/15 cz. I	Remont lokalu mieszkalnego	2 412,56
7	A.Z.W.P 65	Naprawa miejscowa dachu	2 959,20
8	Miła 3	Naprawa dachu z ociepleniem	4 029,32
9	A.Z.W.P. 4/4	Wymiana inst. elektrycznej	7 818,61
10	Leśna 7/15	Wymiana inst. elektrycznej	4 359,99
11	Przedmiejska 14/2	Wymiana WLZ	1 013,46
12	Dworcowa 5/7	Wymiana WLZ	1 722,69
13	A.Z.W.P. 4/1	Wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej	1 300,51
14	1 Maja 30-32/19	Wymiana instalacji gazowej	1 593,01
15	2 Maja 30-32/15	Wymiana instalacji gazowej	3 236,06
16	Kołobrzaska 9/5	Wymiana i naprawa inst. wod - kan i gazowej	6 046,59
17	Staszica 4	Naprawa miejscowa dachu	5 770,68
18	Okulickiego 32	Wymiana pokrycia dachu nad dobudówką	13 402,76
19	Dworcowa 23/8-8A	Naprawa podłogi w łazience	1 192,08
20	1 Maja 14/47	Wymiana pionu kanalizacyjnego	4 108,87
21	Bydgoska 4/4	Montaż odpowietrzników na inst. C.O.	1 915,64
22	Dworcowa 5/7	Wymiana WLZ	1 722,69
23	Kościuszki 41	Roboty dekarские – naprawa dachu i gzymsu	3 696,66
24	Bankowa 19	Roboty dekarские – naprawa dachu	4 498,57
25	Bydgoska 4	Roboty budowlane roboty malarskie klatki schodowej	10 003,93
26	Domańskiego 5/1	Roboty zduńskie – rozbiórka pieca	2 461,20
27	Podgórna 16	Roboty budowlane – remont lokalu	14 183,61
28	Bydgoska 4	Wymiana grzejników C.O.	13 835,23
29	Chełmińskiego 15B/3	Roboty budowlane – wykonanie wentylacji w łazience	1 933,20
30	Kilińszczaków 45/5	Wymiana instalacji gazowej	3 094,24
31	Kilińszczaków 44/9	Wymiana instalacji gazowej	3 523,63
32	Kilińszczaków 44/11	Wymiana instalacji gazowej	1 147,46
33	1 Maja 14/63	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	5 176,60
34	Al. Tysiąclecia 1/7	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	4 910,00
35	Kilińskiego 15/2	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu	8 178,65

36	Kilińskiego 5	Roboty dekarские – naprawa miejscowa dachu	3 259,94
37	Wronia 2a	Roboty budowlane wymiana drzwi zewn.	1 166,63
38	Okulickiego 3/8	Roboty budowlane wymiana drzwi zewn.	3 784,42
39	Bankowa 21	Roboty budowlane wymiana drzwi zewn.	3 660,69
40	Okulickiego 27	Naprawa miejscowa dachu	1 801,15
41	Orla 9/7	Montaż wkładu kominowego	5 395,77
42	Orla 21/4	Zmiana sposobu ogrzewania lokalu	19 697,14
43	Okulickiego 27	Naprawa miejscowa dachu	1 801,15
44	Staszica 2	Montaż wyczystek w kominie	1 030,90
45	Kilińszczaków 37	Naprawa miejscowa dachu	2 198,59
<b>Razem</b>			<b>227 302,59</b>

#### 7.4 Przychody z czynszów najmu lokali

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Przychody z tytułu czynszu
1	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 74B	24	111 813,12
2	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 74B	32	156 721,80
3	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 72B	24	116 909,52
4	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 72e	56	385 022,52
5	Budynek ul. Kościuszkowców 4	20	68 321,88
6	Lokale Oś. Moje Marzenie 8	4	15 639,84
7	Lokale ul. Gen. L. Okulickiego 20	7	17 212,54
8	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom. 72f	14	95 479,56
9	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom.83	24	453 773,32
10	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom.85	24	453 773,32
I	<b>Razem przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych</b>	<b>229</b>	<b>1 874 667,42</b>

II	Przychody z najmu lokali użytkowych	2	16 659,24
III	Przychody z najmu garaży	48	57 600,00
	Razem przychody z czynszu najmu lokali własnych		1 948 926,66
IV	Przychody ze sprzedaży ogółem		5 308 372,49
V	Wskaźnik udziału przychodów z czynszu w przychodach ogółem		36,71%

## 7.5. Sprawowanie zarządu w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych

Na 31.12.2023 r. Spółka obsługiwała 157 wspólnoty mieszkaniowe z czego:

- 106 wspólnot, w których Gmina Miejska Wałcz posiada udziały,
- 51 wspólnot – bez udziału Gminy.

Dla każdej wspólnoty mieszkaniowej, jako odrębnego podmiotu gospodarczego, były prowadzone księgi rachunkowe, a rozliczeń dokonywano poprzez ich rachunki bankowe.

W 2023 r. na roboty remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych zaciągnięto :

- dwa kredyty o całkowitej wartości 260 439,00 zł., na termomodernizację budynku mieszkalnego dla wspólnoty przy ul. Południowej 35 w Wałczu,
- kredyt o wartości 50 000,00 zł na remont instalacji gazowej w budynku wielomieszkaniowym wspólnoty przy ul. Wojska polskiego 7-9-11 w Wałczu,
- kredyt o wartości 30 000,00 zł na wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej dla wspólnoty przy ul. Południowej 23 w Wałczu,
- kredyt w wysokości 20 000,00 zł na remont instalacji gazowej dla wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Bankowej 11 w Wałczu.

## 7.6 Długoterminowe kredyty

W roku 2023 Spółka posiadała zobowiązania z tytułu pięciu kredytów na sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie:

### I. kredyty ze środków KFM/PIB:

7.6.1 Umowa nr 12002250/151/2001 z dnia 26 listopada 2001r.

budynek mieszkalny 32-rodzinny przy Al. Zdob. Wału Pom.74B w Wałczu

w kwocie:	<b>2 350 000,00 zł</b>
• Kapitał:	
a) stan na 01-01-2023 r.	990 211,52 zł
b) spłata kapitału	123 206,17 zł
c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2023 r.	<b>867 005,35 zł</b>
• Skapitalizowane odsetki:	
a) stan na 01-01-2023r.	2 765,37 zł
b) zapłacone w 2023r.	32 351,54 zł
c) naliczone w 2023r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego	32 093,19 zł
d) zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek na 31-12-2023 r.	<b>2 507,02 zł</b>

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu wyżej wymienionej umowy kredytowej wynosi **869 512,37 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na 31-12-2023r.

Spłaty odsetek w 2023 r. dokonywano w terminach i kwotach określonych przez bank.

7.6.2 Umowa nr 12002250/190/2002r.z 10 grudnia 2002r.

budynek mieszkalny 24 rodzinny II etap przy Al. Zdob. Wału Pom 74B w Wałczu

kwota udzielonego kredytu: **1 448 000,00 zł**

• Kapitał:	
a) stan na 01-01-2023r.	538 994,89 zł
b) spłata kapitału	80 121,80 zł
b) zadłużenie z tytułu kapitału na dzień 31-12-2023r.	<b>458 873,09 zł</b>
• Skapitalizowane odsetki :	
a) stan na 01-01-2023r.	1 509,59 zł
b) zapłacone w 2023r.	17 474,83 zł
c) naliczone w 2023r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego	17 299,50 zł
d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31-12-2023r.	<b>1 334,26 zł</b>

Zadłużenie wobec BKG w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **460 207,35 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2023r.

7.6.3 Umowa kredytowa nr 12002250/89/2005 z dnia 29 września 2005r.

budynek mieszkalny 32-rodzinny przy Al. Zdob. Wału Pom. 72b w Wałczu

w kwocie: **1 395 000,00 zł**

• Kapitał:	
a) stan zadłużenia na 01-01-2023r.	453 124,12 zł
b) spłata kapitału	86 292,54 zł
c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2023r.	<b>366 831,58 zł</b>
• Skapitalizowane odsetki :	

a) stan na 01-01-2023r.	1 271,72 zł
b) zapłacone w 2023r.	14 434,95 zł
c) naliczone w 2023r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego	14 233,78 zł
d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31.12.2023r.	<b>1 070,55 zł</b>

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **367 902,13 zł** i jest zgodny z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2023 r.

7.6.4 Umowa kredytowa nr 12002250/28/2010 z dnia 04 sierpnia 2010r.  
budynek mieszkalny 56-rodzinny przy Al.. Zdob. Wału Pom. 72e w Wałczu  
w kwocie:

	<b>5 294 000,00 zł</b>
• Kapitał:	
a) stan zadłużenia na 01-01-2023r.	3 753 623,99 zł
b) spłata kapitału	201 927,71 zł
c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2023r.	<b>3 551 696,28 zł</b>
• Skapitalizowane odsetki :	
a) stan na 01-01-2023r.	10 463,44 zł
b) zapłacone w 2023r.	126 508,09 zł
c) naliczone w 2022r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego	126 298,04 zł
d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31.12.2023r.	<b>10 253,39 zł</b>

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **3 561 949,67 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2023 r.

## II. kredyt budowlany

zgodnie z Umową kredytową nr 19/5898/2020 na dwa budynki 24-rodzinne wraz z zespołem garaży,  
przy Al. Zdob. Wału Pom. 83 i 85 w Wałcz kwota kredytu: **7.500.000,00 zł**,

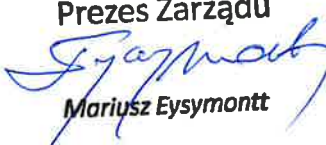
Kapitał:	
a) stan zadłużenia na 01-01-2023r.	7 396 273,64 zł
b) spłata kapitału	77 177,43 zł
c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2022r.	<b>7 319 096,21 zł</b>

Zapłacone w 2023 r. odsetki: **507 460,79 zł**

**Ogółem zadłużenie z tytułu kredytów na dzień 31-12-2023r. wynosi :** **12 578 667,73 zł**

z tego:

a) część długoterminowa	<b>11 919 748,71 zł</b>
b) część krótkoterminowa	<b>658 919,02 zł</b>

Prezes Zarządu  
  
Mariusz Eysymontt