

22.07.2025,

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

21.07.2025

Urząd Miasta Wałcz
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 21.07.2025
dnia
Nr 20377
Ilość zult. Podpis

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
spółka z o.o. w Wałczu

ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01 stycznia 2024 r. – 31 grudnia 2024 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 31.12.2023 r. i 31.12.2024 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 2024 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 do dnia 15.02.2024**
Aneta Zdybel od dnia 16.02.2024
- 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 (7 osób)
- Pion techniczny – Kierownik (1 osoba)
 - sekcja zasobów komunalnych i własnych (3 osoby)
w tym pogotowie techniczne (1 osoba)
 - sekcja wspólnot mieszkaniowych (7 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 01.01.2024r. 23 osoby
- Stan zatrudnienia na 31.12.2024r. 24 osoby
- Przeciętna liczba zatrudnionych w 2024 r. 23,3 etatów

2. Wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	Dynamika 2024/2023
1	Wynagrodzenia ogółem z tego:	1 865 721,01	1 917 775,30	102,79%
a	wynagrodzenia osobowe	1 509 711,01	1 611 711,70	106,76%
b	wynagrodzenia rady Nadzorczej	74 400,00	74 400,00	100,00%
c	z tytułu umów zleceń	106 560,00	52 513,00	49,28%
2	Przeciętne wynagrodzenie pracowników	6 104,21	6 218,27	101,87%
3	Przeciętne wynagrodzenie pracowników bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	5 848,94	6 055,14	103,53%

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 2024 r. wydatki na BHP, szkolenia i ochronę zdrowia wyniosły ogółem: 16 301,82 zł z tego:

• ochrona zdrowia	3 185,00
• szkolenia	7 127,97
• świadczenia rzeczowe BHP	891,37
• ekwiwalent za pranie	297,48
• dozór pod względem BHP	4 800,00

III. ANALIZA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNYCH

1. Skrócony bilans na 31.12.2023r. i 31.12.2024r. oraz struktura i dynamika

L.p.	AKTYWA	Stan na 31.12.2023r. zł	struktura %	Stan na 31.12.2024r. zł	struktura %	dynamika 2024/2023 %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Aktywa trwałe:	31 539 380,74	89,98	31 231 255,57	89,06	99,02
	a) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne	31 539 380,74	89,98	31 231 255,57	89,06	99,02
	b) środki trwałe 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
2.	Aktywa obrotowe:	3 511 815,88	10,02	3 837 197,64	10,94	109,27
	a) zapasy	1 113,55	0,00	1 307,68	0,00	117,43
	b) należności krótkoterminowe	67 600,43	0,19	116 800,23	0,34	172,78
	c) środki pieniężne	3 356 248,98	9,57	3 682 621,78	10,50	109,72
	d) krótkoterm. aktywa fin.-udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	d) rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowych	86 852,92	0,26	36 467,95	0,10	41,99
	OGÓŁEM	35 051 196,63	100,00	35 068 453,21	100,00	100,05

L.p.	PASYWA	Stan na 31.12.2023 r. zł	struktura %	Stan na 31.12.2024r. zł	struktura %	dynamika 2024/2023 %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kapitał własny	13 874 567,84	39,58	14 480 051,78	41,29	104,36
	a) kapitał podstawowy	7 885 500,00	22,50	7 885 500,00	22,48	100,00
	b) kapitał zapasowy	5 437 832,97	15,51	5 989 067,84	17,08	110,14
	c) wynik finansowy	551 234,87	1,57	605 483,94	1,73	109,84
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 176 628,78	60,42	20 588 401,43	58,71	97,22
2.1	Rezerwy krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2	Zobowiązania długoterminowe	19 793 965,25	56,48	19 084 303,75	54,42	96,41
	a) kredyty	11 919 748,71	34,02	11 202 887,21	31,95	93,99
	b) kaucje mieszkaniowe	245 060,00	0,70	245 060,00	0,70	100,00
	c) partycypacje w kosztach budowy	7 629 156,54	21,77	7 636 356,54	21,77	100,09
	c) wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Zobowiązania krótkoterminowe	1 009 611,81	2,88	1 136 358,44	3,24	112,55
	a) kredyty	658 919,02	1,88	714 583,41	2,04	108,45
	b) pozostałe zobowiązania:	350 692,79	1,00	421 775,03	1,20	120,27
	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
2.4	Rozliczenia międzyokresowe	373 051,72	1,06	367 739,24	1,05	98,58
	w tym:					
	a) długoterminowe	361 658,25	1,03	358 496,37	1,03	99,13
	b) krótkoterminowe	11 393,47	0,03	9 242,87	0,02	81,12
	OGÓŁEM	35 051 196,62	100,00	35 068 453,21	100,00	100,05

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 31.12.2024 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	3 304 529,86	27 132 486,51
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	234 303,18	169 477,55	64 825,63
4.	Środki transportu	44 125,35	44 125,35	0,00
5.	Inne środki trwałe	921 694,46	359 699,66	561 994,80
I	Razem środki trwałe	34 934 795,06	3 896 544,42	31 038 250,64
II	Środki trwałe w budowie	179 802,41	0,00	179 802,41
III	Wartości niematerialne i prawne	111 821,60	98 619,08	13 202,52
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	35 226 419,07	3 995 163,50	31 231 255,57

3. Przychody, koszty, wyniki i wskaźniki

3.1 Wielkość i struktura przychodów

tys. zł						
Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	Struktura %	2024 r.	Struktura %	Dynamika% 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7
1.	Najem lokali mieszkalnych w tym:	2 624,13	47,73	2 502,36	44,14	95,36
a	czynsz	1 932,27	35,14	1 880,15	33,17	97,30
b	media	691,86	12,59	622,21	10,97	89,93
2.	Najem lokali użytkowych	16,96	0,31	15,03	0,27	88,62
a	czynsz	16,96	0,31	15,03	0,27	88,62
b	media	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Usługi zarządzania nieruchomościami	2 430,14	44,20	2 658,24	46,89	109,39
4.	Pozostała sprzedaż	237,15	4,31	299,26	5,28	126,19
5.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2,20	0,04	-0,41	0,00	
7.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Razem przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	5 310,57	96,59	5 474,88	96,58	103,09
8.	Przychody finansowe	166,67	3,03	152,43	2,69	91,46
9.	Pozostałe przychody operacyjne	20,87	0,38	41,86	0,73	200,57
	Razem przychody	5 498,11	100,00	5 668,75	100,00	103,10

W 2024 r. przychody ogółem w porównaniu do 2023 r. wzrosły o 3,10 % (170,64 tys. zł). Największy wzrost wystąpił w przychodach operacyjnych, w przychodach z zarządzania (o 9,39 % tj. 228,1 tys.), pozostałej sprzedaży (o 26,19 % tj. 62,11 tys.).

Z przedstawionych wyżej danych wynika, iż przychody z najmu lokali mieszkalnych stanowią 44,14 % przychodów ogółem, a przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami 46,89 %.

3.2 Wielkość i struktura kosztów

w tys. zł						
Lp.	Wyszczególnienie	2023 r.	Struktura %	2024 r.	Struktura %	Dynamika 2024/2023
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	416,84	8,55	417,89	8,37	100,25
2.	Zużycie materiałów	55,57	1,14	38,51	0,77	69,30
3.	Zużycie energii	540,48	11,08	451,03	9,04	83,45
4.	Usługi obce	440,72	9,04	570,49	11,43	129,44
5.	Podatki i opłaty	242,97	4,98	265,51	5,32	109,28
6.	Wynagrodzenia	1 879,49	38,54	1 930,23	38,69	102,70
7.	Świadczenia na rzecz pracowników	373,73	7,66	408,84	8,19	109,39
8.	Koszty reprezentacji i reklamy	1,06	0,02	19,69	0,39	
9.	Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości i fundusz remontowy	57,65	1,18	61,86	1,24	107,30
10.	Podróże służbowe i ryczałt za jazdy lokalne	37,14	0,76	44,54	0,89	119,92
11.	Pozostałe koszty	29,83	0,62	27,40	0,55	91,85
12.	Wartość sprzedanych materiałów	0,0	0,00	0,0	0,00	0,00
	Razem koszty rodzajowe (poz.1-12)	4 075,47	83,57	4 235,99	84,88	103,94
13.	Koszty finansowe	801,31	16,43	717,93	14,39	89,59
14.	Pozostałe koszty operacyjne	0,16	0,00	36,28	0,73	
I	Razem koszty	4 876,94	100,00	4 990,20	100,00	102,32
II	Wynik finansowy brutto	621,17		678,55		109,24
III	Podatek dochodowy	69,94		73,07		104,48
IV	Wynik finansowy netto	551,23		605,48		109,84

W 2024 r. w porównaniu do poprzedniego roku koszty działalności operacyjnej wzrosły o 113,26 tys. zł (2,32%). Największe różnice wystąpiły w następujących pozycjach kosztów rodzajowych:

- Zużycie energii- spadek o kwotę 89,45 tys.
- Wynagrodzenia- wzrost o kwotę 50,74 tys.
- Usługi obce – wzrost o kwotę 129,77 tys.

Na koszty finansowe składają się:

• Odsetki od kredytu budowlanego	- 539 362,51
• odsetki od kredytów KFM/PIB	- 171 698,58
z tego:	
- budynek 24-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.74B	- 14 348,88
- budynek 32 rodzinny Al.Zd.Wału Pom.74B	- 27 536,59
- budynek 24-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.72B	- 11 061,77
- budynek 56-rodzinny Al.Zd.Wału Pom.72e	-118 751,34
• utworzenie odpisu aktualizującego na należności z tyt. odsetek	- 6 869,50
razem	- 717 930,59

Koszty operacyjne w 2024 r. składają się z następujących tytułów:

• darowizny i nieodpłatne przekazanie aktywów obrotowych	- 2 100,00
• utworzenie odpisu aktualizującego	- 647,63
• organizacja konferencji	- 33 033,07
• pozostałe koszty	- 498,52
razem	- 36 279,22

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 811 863,51 zł została wyliczona następująco:

• Przychody niezwolnione z opodatkowania	3 068 797,06
z tego:	
- przychody z tytułu dzierżawy lokali użytkowych	- 15 028,73
- zarządzanie nieruchomościami	- 2 658 238,21
- pozostała działalność gospodarcza	- 299 259,67
- odsetki od środków pieniężnych na lokatach	- 60 115,51
- uzyskane odsetki z tytułu zwłoki od należności	- 4 118,33
- rozwiązanie rezerw, spisanie drobnych sald	- 1 301,13
- pozostałe, korekta vat,	- 30 735,48
• Koszty uzyskania przychodów opodatkowanych	- 2 275 863,37
Zwiększenie podstawy opodatkowania o wydatki nie przeznaczone na utrzymanie gospodarki mieszkaniowej	- 18 929,82
• Dochód podatkowy	- 811 863,51
• Podstawa opodatkowania	- 811 864,00
• Podatek dochodowy 9%	- 73 068,00

3.4 Wskaźniki finansowe

	2023 r.	2024 r.
1. wskaźnik udziału kapitału własnego w finansowaniu majątku trwałego:		
$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{majątek trwały}}$	43,99%	46,36%
2. wskaźnik udziału kapitału własnego w finansowaniu majątku ogółem		
$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{majątek ogółem}}$	39,58%	41,29%
3. wskaźnik ogólnego zadłużenia:		
$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	0,59	0,57
4. wskaźnik cyklu rotacji należności		
$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	5 dni	8 dni

**5. wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tyt.
dostaw i usług**

$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	21 dni	24 dni
---	--------	--------

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

$\frac{\text{środki pieniężne i należności}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	3,39	3,24
--	------	------

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

$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	3,45	3,37
--	------	------

Kapitał własny z roku na rok systematycznie rośnie, w 2024 r. osiągnął poziom 14 480 051,78 zł i w omawianym okresie finansował majątek w 46,36 %.

W 2024 r. wskaźnik ogólnego zadłużenia wobec spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu inwestycji osiągnął poziom 0,57.

Wskaźnik obrotowości należności z tytułu dostaw i usług w 2024 r. zwiększył się w porównaniu z rokiem poprzednim i wynosił 8 dni.

Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług kształtuje się na poziomie 24 dni w 2024r.

Wskaźniki płynności w 2024 r. 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. Spółka w czerwcu 2024 r. złożyła wniosek o dofinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Kościuszkowców 4 w Wałczu, wartość całej inwestycji wynosi 987 326,68 zł, dofinansowanie ze środków EFRR wynosi 776 263,37 zł

W ciągu najbliższych lat (2025-2026) 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 (Bank BGK umożliwił sprzedaż lokali od 24 listopada 2024 roku).
- 4) Przeprowadzenie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy robót termomodernizacyjnych budynku przy ul. Kościuszkowców 4
- 5) Po uzyskaniu informacji z BGK o przekazaniu dofinansowania przeprowadzenie procedury przetargowej celem wyłonienia wykonawcy robót budowlano-montażowych dwóch budynków 24- rodzinnych.

IV DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI.

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki

W 2024 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, ustalone 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 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 31.12.2024 r. środki zgromadzone na przyszłe remonty wyniosły 188 005,02 zł, a na wypłatę kaucji – 245 060,00 zł czyli cała kwota pozyskanych kaucji.

W dzisiejszym cyfrowym świecie, gdzie technologia odgrywa kluczową rolę w działalności biznesowej, cyberbezpieczeństwo stało się jednym z najważniejszych obszarów zarządzania ryzykiem w każdej spółce.

Ataki cybernetyczne mogą prowadzić do znaczących strat finansowych, utraty danych, utraty reputacji oraz zakłóceń w operacjach biznesowych. Dlatego też przeprowadzenie analizy ryzyka w obszarze cyberbezpieczeństwa jest niezbędne dla ochrony zasobów informacyjnych i zapewnienia ciągłości działania spółki. TBS sp. z o.o. na bieżąco analizuje zagrożenia związane z cyberatakami, ocenia podatność na nie systemów informatycznych i wprowadza rozwiązania, które je minimalizują.

Spółka, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze, jest narażona na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych. Przepisy prawa, jego interpretacje oraz praktyka stosowania ulegają w Polsce dość częstym zmianom. W odniesieniu do Spółki, negatywne konsekwencje mogą wywołać zwłaszcza zmiany w zakresie prawa podatkowego, a także prawa działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych.

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:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lokali ogółem	w tym wyposaż. w c.o.	Powierzchnia ogółem	w tym wyposaż. w c.o.
		szt	m ²	m ²	m ²
II.	Razem	279	171	12 692,03	8 894,89
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 31.12.2024r. 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 ²	m ²	m ²
I.	Razem	835	262	40 512,16	10 949,39
	z tego:				
1.	Lokale mieszkalne ogółem:	759	252	36 073,66	9 542,43
	w tym:				
a	lokale z czynszem	584	217	29 380,19	8 443,27
b	lokale z najmem socjalnym	29	3	958,23	63,46
c	lokale zajmowane bez tytułu prawnego	82	13	3 440,52	395,37
d	pustostany	7	4	301,71	164,24
e	pustostany dla najmu socjalnego	3	0	81,49	0,00
f	pustostany wyłączone z eksploatacji	26	0	945,23	0,00
g	lokale przeznaczone do adaptacji, modernizacji i remontu	4	0	165,56	0,00
h	pustostany do remontu	20	11	580,64	256,00
i	lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione	4	4	220,09	220,09
2.	Lokale użytkowe + garaże ogółem:	76	10	4 438,50	1 406,96
	w tym:				
	Lokale użytkowe:	59	10	4 108,19	1 406,96
a	lokale z czynszem (w tym lokale w użyczeniu)	48	6	3 612,20	1 181,97
b	pustostany	10	3	412,64	141,64
c	Lokale w adaptacji na mieszkania	1	1	83,35	83,35
	Garaże:	17	0	330,31	0,00
a	lokale z czynszem	16	0	330,31	0,00
b	lokale bez tytułu prawnego	1	0	17,03	0,00

7.2 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,
- podejmowane próby kontaktu z osobami zalegającymi poprzez portale społecznościowe i telefonicznie,
- 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 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie KC (zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie umowy),
- wizyty pracowników zajmujących się windykacją w lokalach dłużników w celu określenia możliwości i sposobu spłaty długu,
- 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 2024 r. przedstawiają się następująco:

Zasób TBS Wałcz

Lp.	Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
1	Wezwania do zapłaty - lokale mieszkalne	106	Na kwotę 14.908,01 zł, w tym odsetki 368,95 zł, w tym 14 wezwań przedsądowych.
2	Zamiar wypowiedzenia - umowy najmu	6	W 1 przypadku dokonano spłaty częściowo, w 1 przypadku dokonano spłaty całości, w 1 przypadku zdano lokal, a w 3 przypadkach umowa najmu została wypowiedziana.
3	Wypowiedzenie umów najmu lokali mieszkalnych	3	W 1 przypadku zawarto ugodę na spłatę zadłużenia (anulowano wypowiedzenie), a 2 umowy wypowiedziano skutecznie i wprowadzono odszkodowanie.
4	Wezwania do zapłaty - lokale użytkowe	0	
5	Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	1	Na kwotę 2.069,83 zł, w tym odsetki 89,59 zł; ugoda została w całości spłacona.
6	Skierowanie pozwu do sądu o zapłatę	1	Na kwotę 3.112,44 zł, w tym odsetki 407,56 zł.
7	Postępowanie egzekucyjne o zapłatę w trakcie realizacji	3	Na kwotę 28.166,59 zł.

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 nie wnoszenie opłat przez osoby zajmujące lokale gminne bądź właścicieli lokali mieszkalnych i przebywanie ich za granicą. Brak możliwości dostarczenia korespondencji przez sąd i omornika, 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 2024 r. przedstawiają się następująco:

Zasób Gminy Miejskiej Wałcz

Lp.	Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
1	Wezwania do zapłaty - lokale mieszkalne	289	Na kwotę 302.509,36 zł, w tym odsetki 22.048,05 zł, w tym 59 wezwań przedsądowych.
2	Zamiar wypowiedzenia umowy najmu	44 (w tym 2 anulowane)	W stosunku do 9 lokali umowa najmu została wypowiedziana, 1 lokal został zdany, 22 dłużników wpłaciło zadłużenie w całości, 6 wpłaciło częściowo a w 4 przypadkach spisano ugodę na raty.
3	Wypowiedzenie umów najmu lokali mieszkalnych	12 (w tym 2 wstrzymano)	4 umowy wypowiedziano skutecznie i wprowadzono odszkodowanie, 1 lokal został zdany, w 1 przypadku zawarto ugodę i w 4 zadłużenie uregulowano (anulowano wypowiedzenie).
4	Wezwania do zapłaty lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze	16	Na kwotę 38.578,53 zł, odsetki 1.149,78 zł, (w tym 4 wezwania przedsądowe). 2 wezwania za pomieszczenia dodatkowe na kwotę 491,65 zł, a pozostałe 14 za lokale użytkowe na kwotę 38.086,88 zł.
5	Wypowiedzenie umów najmu lokali użytkowych, garaży	2	W 1 przypadku umowę wypowiedziano skutecznie i wprowadzono odszkodowanie, w 1 przypadku zawarto ugodę (anulowano wypowiedzenie).
6	Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	18	Na kwotę 46.604,46 zł, w tym odsetki 6.712,74 zł. Spłacono łącznie 54.344,47 zł z czego: za rok 2024 kwotę 7.993,46 zł oraz kwotę 46.351,01 zł z lat ubiegłych.

7	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o zapłatę	8	Na kwotę 40.295,38 zł, w tym odsetki 4.087,12 zł.
8	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o eksmisję	5	
9	Wniesienie pozwu o zapłatę	8	Na kwotę 40.295,38 zł.
10	Wniesienie pozwu o eksmisję	5	
11	Wydano prawomocne orzeczenia sądowe w sprawie zapłaty	7	Na kwotę 48.001,84 zł.
12	Wezwanie przedegzekucyjne do zapłaty	0	
13	Odpracowywanie zadłużenia w formie rzeczowej w roku 2024 r.	2	Na kwotę 8.110,00 zł.
14	Skierowanie wniosków do komornika do egzekucji	10	9 wniosków o zapłatę na kwotę 28.814,11 zł i 1 wniosek o eksmisję.
15	Przeprowadzone eksmisje w postępowaniu komorniczym	1	
16	Przeprowadzone eksmisje pozostałe	0	
17	Postępowanie egzekucyjne w trakcie realizacji	141	Na kwotę 1.170.360,03 zł.

Zaległości z tytułu opłat za lokale Gminy Miejskiej Wałcz na 31.12.2024 r. wyniosły **2.088.331,14 zł** (należność podstawowa, odsetki, koszty sądowe i egzekucyjne). W stosunku do zadłużenia na koniec 2023 r, zaległości zwiększyły się o kwotę 6.924,54 zł. Z powyższej kwoty zadłużenia, sprawami sądowymi objęta jest kwota 1.771.885,02 zł.

W związku z opóźnieniami w zapłacie czynszu za gminne lokale użytkowe i reklamy zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych wystawiono **29 not** o równowartości **40 euro** obciążeniowych na łączną kwotę: **4.995,44 zł** (zryczałtowana opłata będąca rekompensatą za koszty odzyskiwania należności).

Zasób wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Wyszczególnienie	ilość	Uwagi
1	Wezwania do zapłaty - lokale mieszkalne	470 (w tym 3 anulowane)	Na kwotę 557.204,67 zł, w tym odsetki 36.896,44 zł, w tym 110 wezwań przedsądowych.
2	Wezwania do zapłaty - lokale użytkowe, garaże	45	Na łączną kwotę 57.409,39 zł, w tym odsetki 4.193,95 zł. W tym: 41 wezwań za lokale użytkowe na kwotę 56.681,69 zł (w tym 8 wezwań przedsądowych), 2 wezwania za garaże na kwotę 510,74 zł, 2 wezwania za pomieszczenia na częściach wspólnych na kwotę 216,96 zł.
3	Zawarcie ugody na spłatę zaległości w ratach	3	Na kwotę 8.339,40 zł, w tym odsetki 820,25 zł. Spłacono łącznie 20.846,65 zł z czego: za rok 2024 kwotę 4.428,55 zł oraz kwotę 17.682,54 zł z lat ubiegłych.
4	Przygotowanie dokumentów i przekazanie radcy prawnemu do skierowania pozwu do sądu o zapłatę	17	Na kwotę 63.099,97 zł, w tym odsetki 10.797,37 zł.
5	Wniesienie pozwu o zapłatę	17	Na kwotę 63.099,97 zł.
6	Prawomocne nakazy zapłaty	9	Na kwotę 53.183,28 zł.
7	Wezwanie predegzekucyjne do zapłaty	3	Na kwotę 22.836,64 zł.
8	Skierowanie wniosków do komornika do egzekucji	6	Na kwotę 45.429,39 zł.
9	Postępowanie egzekucyjne w trakcie realizacji	34	Na kwotę 324.182,34 zł.

7.3 Remonty i konserwacje

W 2024 r. koszty poniesione na konserwację i remonty zasobu TBS oraz koszty usług konserwacyjnych świadczonych przez pogotowie techniczne na zewnątrz wyniosły ogółem 198 304,36 zł, co stanowi 3,97% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Na powyższą kwotę składają się:

- | | | |
|--|---|-----------|
| 1. Mycie i czyszczenie elewacji budynku ZWP 74B | - | 38 600,00 |
| 2. Wymiana pokrycia dachowego budynku biurowego (wg udziału) | - | 7 463,42 |
| 3. Remonty i bieżąca konserwacja | - | 48 131,71 |
| 4. Usługi kominiarskie | - | 8 268,48 |
| 5. Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych | - | 25 993,62 |
| 6. Koszty usług świadczone przez pogotowie techniczne | - | 69 847,13 |

Realizacja prac w 2024 r. o wartości powyżej 1.000 zł

Budynki wspólnot mieszkaniowych

L.p.	Adres	Rodzaj wykonanych prac	Kwota
1	Piłsudskiego 7	Wymiana opraw oświetleniowych	3 730,00
2	Al. Tysiąclecia 2B	Wymiana instalacji oświetleniowej w piwnicach	30 566,97
3	Bydgoska 7-9	Wymiana instalacji domofonowej	10 158,16
4	Bydgoska 14	Demontaż płyt balkonowych	5 800,00
5	Spokojna 3	Roboty dekarские nad lokalem nr 6	1 797,50
6	Al. Tysiąclecia 2A	Wymiana pionu kanalizacyjnego i wodnego	1 100,00
7	Al. Tysiąclecia 2D	Przebudowa instalacji gazowej	60 591,19
8	Wojska Polskiego 29-31-33-35	Cięcie pielęgnacyjne drzew	3 780,00
9	Wojska Polskiego 7-9-11	Przebudowa instalacji gazowej	123 837,19
10	Poniatowskiego 18	Roboty dekarские uszczelnienie opierzenia przy kominach	1 701,49
11	Al. Tysiąclecia 2D	Roboty dekarские uszczelnienie nad lokalem 37	1 850,64
12	Południowa 35	Roboty dekarские - uszczelnienie przy kominach	1 506,34
13	Dworcowa 21	Roboty dekarские - uszczelnienie nad lokalem nr 8	1 814,76
14	Al. Tysiąclecia 2D	Czyszczenie i udrożnienie kanalizacji	1 045,50
15	Al. Tysiąclecia 2B	Roboty budowlane - wjazd do komórek gospodarczych	2 351,00
16	Południowa 35	Termomodernizacja budynku	71 763,95
17	Kilińszczaków 22	Wymiana konstrukcji i pokrycia dachu - zaliczka na materiały	15 000,00

18	Wojska Polskiego 8-10	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego i wodnego	1 776,86
19	Poniatowskiego 18	Roboty dekarские - likwidacja przecieku nad sklepem	1 151,06
20	Poniatowskiego 18	Roboty dekarские - naprawa rynien od strony ulicy na połowie budynku	6 555,81
21	Kaszubska 2	Wymiana poziomów wodnych w korytarzach piwnic w całym budynku	10 850,95
22	Wojska Polskiego 8-10	Czyszczenie i udrożnienie kanalizacji	1 254,59
23	Tysiąclecia 1	Rozbiórka balkonów wg ekspertyzy	9 600,00
24	Wojska Polskiego 66	Wymiana kasety i dwóch elektrozaczeów	1 440,27
25	Okulickiego 1	Skucie luźnego tynku	1 724,00
26	Wojska Polskiego 62	Wycinka drzew 4 szt.	1 000,00
27	Wojska Polskiego 68	Wycinka drzew i pielęgnacja	1 000,00
28	Okulickiego 30	Wymiana podbitki, wymiana rynien	15 842,21
29	Kilińszczaków 68	Zabezpieczenie przed spadającymi luźnymi elementami	3 435,59
30	Dworcowa 13	Audyt energetyczny	1 845,00
31	Chopina 15-17	Wykonanie i montaż bramy wjazdowej i furtek	15 672,01
32	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego.5	Wykonanie opierzenia komina, naprawa rynny	1 200,00
33	Kilińszczaków 1-3/ Kościuszki 2	Wykonanie hydroizolacji, naprawa uszkodzonej ściany , wymiana parapetu	2 100,00
34	Przedmiejska 1-3-5	Czyszczenie rynien	2 818,99
35	Okulickiego 30	Uszczelnienie pokrycia dachowego i opierzenia komina, dołożenie dachówek	3 700,00
36	Westerplatte 13B	Naprawa dachu	2 160,00
37	Al. Zdob. Wału Pomor. 4	Obróbka kominów, naprawa wywiewki	2 700,00
38	Kilińszczaków 61	Częściowy remont dachu	7 560,00
39	Kołobrzeska 9	Prace dekarские	8 296,00
40	Al. Zdobywców Wału Pomor.22/Sienkiewicza 6	Remont instalacji gazowej	26 244,00
41	Al. Zdobywców Wału Pomor.22/Sienkiewicza 6	Nadzór inwestorski nad remontem instalacji gazowej	1 165,67
42	Piastowska/Kilińskiego/ Al. Zdobywców Wału Pomorskiego	Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej	33 514,63
43	Westerplatte 13 b	Malowanie elewacji i remont wiatrołapów	198 420,00
44	Przedmiejska 16/ 1 Maja 46	Wykonanie i montaż balustrad	1 789,65
45	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 28-30	Skucie i wykonanie nowej posadzki w piwnicy	1 055,00
46	Bydgoska 5	Wykonanie audytu	1 845,00
47	Kilińszczaków 70	Wykonanie stanowiska na odpady	10 337,99
48	Kilińszczaków 70	Remont muru oporowego	29 447,81
49	Okulickiego 17	Dostawa i montaż automatu do bramy	7 454,07

50	Westerplatte 13 b	Czyszczenie i udrożnianie kanalizacji	2 509,19
51	Chopina 62- 64-66	Czyszczenie i udrożnianie kanalizacji	1 881,89
52	Kilińszczaków 60	Wykonanie audytu	1 845,00
53	Dworcowa 13	Montaż cyfrowej instalacji domofonowej	4 777,92
54	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 28-30	Skuwanie tynku i gruntowanie ścian	7 040,80
55	Al. Zdob. Wału Pomor. 10	Wymiana orynnowania	3 500,00
56	Okulickiego 17	Wymiana pasa rynnowego i kosзовego	2 710,80
57	Przedmiejska 1-3-5	Uszczelnianie kominów	2 494,80
58	Kołobrzaska 29	Uszczelnienie opierzenia	1 317,60
59	Okulickiego 29-29a-29b	Wykonanie wiaty śmietnikowej	13 837,20
60	Obr.Westerplatte 13 b	Uszczelnienie dachu	2 160,00
61	Przedmiejska 1-3-5	Wymiana instalacji gazowej	25 000,00
62	Chopina 62- 64-66	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 254,59
63	Obr.Westerplatte 13 b	Usunięcie przecieku gazu	1 750,00
64	Tysiąclecia 2d	Naprawa dachu	1 445,42
65	Kaszubska 2	Naprawa dachu	12 142,66
66	Dworcowa 17	Czyszczenie przewodu dymowego	1 873,80
67	Kaszubska 6	Czyszczenie i naprawa rynien	1 101,60
68	Kaszubska 1	Czyszczenie i naprawa rynien	1 101,60
69	Woj.Polskiego 29-31-33-35	Naprawa dachu	1 543 43
70	Chełmińska 15-15a-15b-15c	Czyszczenie rynien	2 231,28
71	Południowa 35	Termomodernizacja budynku	71 356,07
72	Kaszubska 1	Przebudowa instalacji gazowej	70 356,07
73	Woj.Polskiego 29-31-33-35	Wycinka drzewa	3 801,60
74	Dworcowa 11	Wymiana lamp na czujnik ruchu	1 300,00
75	Poniatowskiego 12	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 463,69
76	Wojska Polskiego 40-42	Remont klatek schodowych	76 171,81
77	Wojska Polskiego 44-46	Wymiana lamp na klatkach schodowych	3 240,00
78	Piłsudskiego 13	Wymiana WLZ, oświetlenia piwnic i strychu	55 924,87
79	Dworcowa 25	Wymiana pionu wodnego i kanalizacyjnego	1 699,21
80	Wojska polskiego 8-10	Naprawa dachu	13 454,22
81	Wojska polskiego 29-31-33-35	Wymiana pionu wodnego	2 496,78
82	Piłsudskiego 27	Wymiana przyłącza kanalizacyjnego	1 850,85
83	Kilińszczaków 22	Wymiana pokrycia dachu nad oficyną	21 070,94
84	Wojska Polskiego 52a	Naprawa wiatrołapów	1 479,60
85	Kaszubska 1	Wymiana domofonów	7 897,00
86	Kaszubska 1	Przebudowa instalacji gazowej	10 193,58
87	Poniatowskiego 8	Przebudowa instalacji gazowej	47 016,68
88	Poniatowskiego 8	Wymiana instalacji c.o. i grzejników	5 915,41
89	Dworcowa 27	Wymiana okienek piwnicznych	10 584,00

90	Plac Polski 3	Montaż instalacji fotowoltaicznej	93950,00
91	Plac Polski 3	Malowanie klatki schodowej	3 665,40
92	Plac Polski 3	Malowanie klatki schodowej	4 687,20
93	Wojska Polskiego 85	Wymiana instalacji gazowej	33 962,80
94	Wojska Polskiego 60	Udrożnianie kanalizacji	1 672,80
95	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 12/ Papieża Jana XXIII	Zbicie luźnego/odpadającego tynku z elewacji	2 700,00
96	Miła 6 / Jasna 2	Uszczelnienie okna dachowego	1 058,00
97	Kilińszczaków 70	Zabezpieczenie pokrycia dachowego	2 160,00
98	Okulickiego20	Uszczelnienie opierzenia przy kominie	1 868,40
99	Bydgoska 5	Uszczelnienie połączenia dachowej	1 296,00
100	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 23	Montaż drzwi zewnętrznych	8 111,00
101	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 14	Montaż drzwi zewnętrznych	9 110,00
102	Piastowska 3/ Kilińskiego 4	Wymiana obróbek kominiarskich	2 928,09
103	Al. Zdob. Wału Pomor. 23	Wymiana domofonów	3 500,00
104	Okulickiego 17	Wymiana domofonów	4 500,00
105	Kilińszczaków 63 / Domańskiego 4	Wymiana domofonów	7 000,00
106	Generała Andersa 15	Odprowadzenie deszczówki	2 511,00
107	Bydgoska 3	Odpompowywanie wody z piwnic	1 004,00
108	Okulickiego 29-29a-29b	Wykonanie wiaty śmietnikowej	20 755,00
109	Tysiąclecia 10	Uszczelnienie daszku nad lokalami / wymiana rynny	1 620,00
110	Kilińszczaków1-3 / Kościuszki 2	Czyszczenie rynien	1 226,88
111	Miła 6 / Jasna 2	Czyszczenie rynien	1 382,40
112	Miła 8	Czyszczenie rynien	1 088,64
113	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 28-30	Uszczelnienie pokrycia dachowego	2 910,60
114	Generała Andersa 15	Utwardzenie gruntu kostką brukową	3 220,00
115	Os. Moje Marzenie 8	Konserwacja placu zabaw	4 340,00
116	Emilii Plater 18-20	Naprawa oraz uzupełnienie ubytków muru oporowego	1 600,00
117	Bankowa 7	Uszczelnienie nieszczelności połączenia dachowej	1 600,00
118	Spokojna 6	Udrożnienie rynien	3 000,00
119	Generała Andersa 15	Wymiana oświetlenia na zewnątrz budynku	1 365,62
120	Wojska Polskiego 75c	Ułożenie kostki brukowej pod wiatę rowerową	10 500,00
121	Południowa 23	Wymiana rynien	5 800,00
122	Południowa 23	Uszczelnienie komina oraz dachu	1 200,00
123	Bydgoska 21	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym wraz wymianą rynien	15 989,10

124	Ciasna 2	Remont wykuszu na dachu budynku	14 628,70
125	Spokojna 1	Wykonanie wiaty śmietnikowej	3 234,00
126	Wojska Polskiego 60	Wymiana odcinka pionu kanalizac.	1 536,83
127	Poniatowskiego 14	Naprawa dachu	2 160,00
128	Zdobywców Wału Pomorskiego 72f	Serwis logoterm	12 000,00
129	Południowa 35	Wymiana wywiewek wentylacyjnych / wykonanie pochwyty przy schodach	3 834,01
130	Południowa 35	Termomodernizacja budynku	95 685,25
131	Wojska Polskiego 45	Remont instalacji wodnej	9 827,51
132	Poniatowskiego 18	Wykonanie opaski wokół budynku	35 409,76
133	Al. Tysiąclecia 2a	Częściowa naprawa dachu	7 296,40
134	Kilińszczaków 5	Przygotowanie pomieszczenia piwnicznego pod węzeł ciepły	18 810,05
135	Dworcowa 21	Wymiana odcinka pionu wodnego i kanalizacyjnego.	1 096,05
136	Kaszubska 5	Wymiana odcinka pionu wodnego i kanalizacyjnego.	2 772,38
137	Wojska Polsk. 29-31-33-35	Wymiana odcinka pionu wodnego	3 539,12
138	Generała Andersa 15	Utwardzenie gruntu kostką brukową	3 220,00
139	Os. Moje Marzenie 8	Konserwacja placu zabaw	4 340,00
140	Emilii Plater 18-20	Naprawa oraz uzupełnienie ubytków muru oporowego.	1 600,00
141	Bankowa 7	Uszczelnienie połaci dachu	1 600,00
142	Spokojna 6	Udrożnienie rynien	3 000,00
143	Generała Andersa 15	Wymiana żarówek	1 365,62
144	Kołobrzeska 29	Usunięcie spękań oraz zabezp. cokołów	1 410,00
145	Generała Andersa 15	Przerobienie odpływu wody deszczowej	2 376,00
146	Al. Zdob. Wału Pomorskiego 22 / Sienkiewicza 6	Hydroizolacja ściany piwnicy	3 780,00
147	Kołobrzeska 9	Naprawa uszkodzonej połaci dachowej	6 300,00
148	Al. Zdob. Wału Pomor. 5	Udrożnienie pionu kanalizacyjnego, wymiana odcinka pionu, montaż rewizji i trójnika	1 900,00
149	Chopina 7-9	Montaż zabezpieczeń przed licznikowych	2 300,00
150	Dworcowa 8-10	Montaż cyfrowej instalacji domofonowej	6 158,16
151	Chopina 7-9	Demontaż ścianki działowej	2 150,00
152	Chopina 7-9	Wykonanie posadzki wyrównującej	1 530,00
153	Chopina 7-9	Malowanie rowerowni	3 170,00
154	Obrońców Westerplatte 13b	Malowanie parapetów oraz rur spustowych oraz montaż kątowników ochronnych w wiatrolapach	21 300,00
155	Chopina 7-9	Montaż desek zabezpieczających ściany	1 080,00
156	Dworcowa 13	Uszczelnienie pokrycia dachowego	3 999,00
157	Chopina 62-64-66	Podcinanie drzew	4 700,00

158	Dworcowa 16-16a	Montaż cyfrowej instalacji domofonowej	6 158,00
159	Al. Zdob. Wału Pomor. 5	Wykonanie naprawy po zalaniu	3 000,00
160	1-Maja 34-36	Montaż cyfrowej instalacji	5 340,00
161	Tysiąclecia 10	Remont instalacji gazowej	1 380,00
162	Westerplatte 13b	Udrożnienie przyłącza kan. san. sprzętem specjalistycznym	2 214,00
163	Wojska Polskiego 64	Remont wiatrołapów	4 750,00
164	Wojska Polskiego 75a	Uszczelnienie fundamentów	7 097,38
165	Wojska Polskiego 85	Uszczelnienie dachu, przemurowanie kominów	7 216,92
166	Kilińszczaków 23	Roboty dekarские	2 347,70
167	Wronia 12	Remont szczytu budynku	11 182,94
168	Wojska Polskiego 28	Miejscowe uszczelnienie dachu	702,00
169	Wojska Polskiego 52a	Uszczelnienie i naprawa daszków	2 019,60
170	Tysiąclecia 18	Wykonanie schodów zewnętrznych	23 636,42
171	Wojska Polsk. 29-31-33-35	Wykonanie utwardzenia pod wiatę śmietnikową	35 200,78
172	Piłsudskiego 7	Opracowanie opinii technicznej	4 920,00
173	Kilińszczaków 1-3/ Kościuszki 2	Zabezpieczenie antykorozyjne	2 400,00
174	Okulickiego 5	Roboty dekarские	1 890,00
175	Piłsudskiego 13	Wymiana pokrycia dachu	10 676,89
176	Kościuszkowców 1	Wymiana miejscowa dachu	47 887,61
177	Spokojna 3	Naprawa miejscowa dachu	1663,20
178	Dworcowa 27	Naprawa miejscowa dachu	2 874,96
179	Piłsudskiego 27	Termomodernizacja budynku	170 982,14
180	Tysiąclecia 2d	Montaż rynien	2 856,60
181	Chełmińska 15-15a-15b-15c	Wymiana instalacji elektrycznej	7 626,56
182	Tysiąclecia 2c	Wymiana poziomów wodnych w piwnicach	18 960,74
183	Dworcowa 21	Wymiana rynien i rur spustowych	14 199,20
184	Bydgoska 7-9	Wymiana wodomierzy	8 236,80
185	Poniatowskiego 18	Remont wiaty śmietnikowej	18 534,78
186	Piłsudskiego 19	Remont wiaty śmietnikowej	5 663,41
187	Chełmińska 15a-15b-15-c	Wymiana odcinka pionu wodnego	1 818,42
188	Tysiąclecia 2c	Wymiana odcinka pionu wodnego	1 164,55
189	Piłsudskiego 13	Remont dachu	106 275,89
190	Kaszubska 1	Śpięcie rur kanalizacyjnych montaż kratek nawiewnych	8 519,23
191	Dworcowa 19	Naprawa dachu	21 560,00
192	Kilińszczaków 5	Wymiana WLZ i oświetlenia piwnic	36 906,41
193	Piłsudskiego 27	Termomodernizacja budynku	113 988,09

RAZEM 2 528 336,20 zł

Zasoby Gminy Miejskiej

L.p.	Adres	Rodzaj wykonanych prac	Kwota
1	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 7/2	Usunięcie nieszczelności przy kanalizacji sanitarnej	1 711,92
2	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 6	Usunięcie luźnych elementów wiatrownicy	1 825,32
3	Leśna 1/1	Naprawa przewodu kominowego	1 464,67
4	Przedmiejska 14/3	Montaż wkładu kominowego	6 467,67
5	Kilińskiego 15/2	Montaż wkładów kominowych	6 999,03
6	Bydgoska 4	Roboty budowlane wg opinii technicznej	6 430,09
7	Bydgoska 4	Wykonanie podejść wod.-kan.	3 519,14
8	Wronia 2a	Naprawa nieszczelności na dachu	1 002,42
9	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 7	Likwidacja przecieków z dachu i ze ściany	1 235,30
10	Kilińskiego 5/2	Ułożenie nowego pokrycia z papy nawierzchniowej	1 819,58
11	Kilińskiego 3	Ułożenie nowego pokrycia z papy nawierzchniowej	5 105,83
12	Szczęśliwa 3/2	Wymiana instalacji elektrycznej	2 110,67
13	Bydgoska 4	Wykonanie osobnego przyłącza do licznika administracyjnego	1 616,89
14	Kilińskiego 5/2a	Wymiana instalacji elektrycznej	4 433,02
15	Kołobrzaska 54a/23	Wymiana instalacji elektrycznej	3 716,82
16	Kołobrzaska 54a/35	Wymiana instalacji elektrycznej	3 645,53
17	Tysiąclecia 2D/19	Wymiana instalacji gazowej	1 882,89
18	Tysiąclecia 2D/34	Wymiana instalacji gazowej	2 073,54
19	Tysiąclecia 2D/2	Wymiana instalacji gazowej	1 966,99
20	Wojska Polskiego 7/8	Wymiana instalacji gazowej	2 036,39
21	Wojska Polskiego 7/1	Wymiana instalacji gazowej	1 868,37
22	Kilińszczaków 24/0	Montaż piecyka gazowego L.U.	6 615,09
23	Plac Wolności 6/3	Wymiana instalacji elektrycznej	9 269,56
24	Kilińskiego 5/2	Wymiana instalacji elektrycznej	12 735,34
25	1 Maja 14	Wymiana instalacji oświetlenia na klatce schodowej.	13 909,03
26	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 33	Wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej	15 185,24
27	Gen. Andersa 25	Wykonanie nadproży pod montaż drzwi	4 388,72
28	Okulickiego 36	Naprawa zapadliska przy studni	2 300,47
29	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 33	Naprawa schodów betonowych zewnętrznych	4 603,15
30	Dworcowa 25/10	Wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego	2 054,13
31	Wronia 2/8	Remont instalacji gazowej	4 223,11
32	Wronia 2/3	Remont instalacji gazowej	4 265,69
33	Kilińskiego/ Plac Wolności	Wykonanie wiaty śmietnikowej	38 731,54
34	Chrzastkowo 22	Naprawa dachu (uszczelnienie)	8 886,46

35	Bankowa 19	Naprawa dachu	7 851,31
36	Domańskiego 1	Skucie luźnych płytek przed budynkiem	1 336,77
37	Gen. Andersa 25	Wymiana drzwi, pomalowanie klatki schodowej, prace dekarские	10 648,85
38	Kilińszczaków 37	Remont instalacji wodnej	6 119,19
39	Wojska polskiego 31/7	Wymiana instalacji elektrycznej	7 225,21
40	Generała Andersa 25	Wymiana szafek licznikowych	3 571,83
41	1 Maja 14/23	Wymiana drzwi wejściowych	2 325,24
42	Kościuszki 35/5	Wymiana drzwi wejściowych	2 726,98
43	Chełmińska 3	Wykonanie kominka do wentylacji grawitacyjnej	4 027,21
44	Wronia 2a/4	Malowanie ścian oraz sufitów w lokalu	2 273,19
45	Leśna 7/11	Remont lokalu	10 752,05
46	Chełmińska 6	Uszczelnienie pokrycia dachowego	1 080,00
47	Bankowa 19	Uszczelnienie pokrycia dachowego	2 602,57
48	Leśna 7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w komórkach gospodarczych	2 492,53
49	Domańskiego 3	Wymiana odcinka instalacji wodno-kanalizacyjnej	1 015,20
50	Kołobrzaska 5-5a-5b	Uszczelnienie pokrycia dachowego	1 563,84
51	Południowa 11	Częściowa naprawa dachu	5 262,81
52	1 Maja 14	Uszczelnienie pokrycia dachowego	1 658,88
53	Kilińszczaków 37 /4	Naprawa dachu	5 251,23
54	Domańskiego 7	Remont schodów zewnętrznych	10 600,41
55	Staszica 12	Rozbiórka pieców kaflowych	3 040,45
56	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 65/4	Wymiana drzwi wejściowych	1 890,02
57	Staszica 11a	Częściowa naprawa dachu	3 121,41
58	Bydgoska 4	Zabezpieczenie dachu przed spadającymi dachówkami.	6 696,50
59	Bankowa 19	Naprawa dachu	8 620,48
60	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 28/8	Montaż przewodu kominowego	2 107,92
61	Kilińskiego 5	Naprawa dachu	1 728,00
62	Okulickiego 29a/5	Rozebranie trzech sztuk pieców kaflowych	3 240,00
63	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 13/4	Rozbiórka pieca kaflowego	1 630,00
64	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego. 7/1	Wymiana drzwi wejściowych	1 836,00
65	Kołobrzaska 54a/19	Wymiana instalacji elektrycznej	5 554,56
66	Tysiąclecia 10/7	Wymiana instalacji elektrycznej	7 436,04
67	Miła 3	Montaż oświetlenia oraz kamery	1 951,20
68	Kilińszczaków 37	Remont instalacji wodnej	6 119,19
69	1-Maja 14	Wymiana zaworów pod pionowych	1 774,74
70	Tysiąclecia 10/22	Remont instalacji gazowej	2 207,62
71	Tysiąclecia 14/2	Remont instalacji gazowej	2 381,29
72	Przedmiejska 14/3	Remont instalacji gazowej	3 018,27

73	Wronia 2a	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	1 881,90
74	Staszica 12/1	Montaż instalacji grzewczej piec na pellet	19 200,00
75	Okulickiego 29/2	Montaż instalacji grzewczej piec na pellet	28 680,00
76	Okulickiego 29a/5	Montaż instalacji grzewczej piec na pellet	37 200,00
77	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego. 13/4	Montaż instalacji grzewczej piec na pellet	12 400,00
78	Okulickiego 29/2	Montaż komina izolowanego	5 000,00
79	Okulickiego 29a/5	Montaż komina izolowanego	5 000,00
80	Wojska polskiego 52a/58	Montaż stolarki okiennej	9 201,60
81	Kościuszki 35a/5	Montaż stolarki okiennej	1 976,40

RAZEM 465 378,50 zł

Zasoby TBS Sp. z o.o.

L.p.	Adres	Rodzaj wykonanych prac	Kwota
1	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego. 83-85	Czyszczenie rynien i dachów po sezonie zimowym	1 845,00
2	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego. 83/85	Czyszczenie przepompowni	1 045,50
3	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 72b	Mycie i czyszczenie elewacji.	38 600,00
4	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 72b	Naprawa rury odprowadzającej deszczówkę wraz z wyrównaniem terenu. Czyszczenie rynien.	3 837,67
5	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 72e	Naprawa ubytków w ławkach na placu zabaw	2 289,17
6	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 72e	Naprawa ubytków kostki brukowej. Czyszczenie rynien.	3 132,66
7	Kościuszkowców 4	Opinia ornitologiczna.	1 500,00
8	Budowlanych 9	Wymiana pokrycia dachowego na budynku TBS	9 180,00
9	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 74b	Przegląd instalacji elektrycznej 1 roczne odgromowe/5 letni lokali	7 259,93
10	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 83 - 85	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji (przepompownia)	1 045,50
11	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 83 - 85	Udrożnienie zapchanych rynien i czyszczenie dachu na garażach	1 620,00
12	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 74b	Przegląd instalacji elektrycznej oraz instalacji odgromowej	7 259,93
13	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 72e	Naprawa oświetlenia i domofonu	1 585,76
14	Al. Zdobywców Wału Pomorskiego. 83 - 85	Czyszczenie i udrażnianie kanalizacji	2 091,00

RAZEM 82 292,12 zł

7.4 Przychody z czynszów najmu lokali

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Przychody z tytułu czynszu
1	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 74B	24	128 369 52
2	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 74B	32	179 150,00
3	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 72B	24	134 220,60
4	Budynek Al. Zdobywców Wału Pom. 72e	56	391 634,29
5	Budynek ul. Kościuszkowców 4	20	77 221,44
6	Lokale Oś. Moje Marzenie 8	4	17 222,40
7	Lokale ul. Gen. L. Okulickiego 20	7	20 124,60
8	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom. 72f	14	95 479,56
9	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom.83	24	389 561,16
10	Lokale Al. Zdobywców Wału Pom.85	24	389 561,16
I	Razem przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych	229	1 822 550,73
II	Przychody z najmu lokali użytkowych	2	15 028,73
III	Przychody z najmu garaży	48	57 600,00
	Razem przychody z czynszu najmu lokali własnych		1 895 179,46
IV	Przychody ze sprzedaży ogółem		5 474 882,50
V	Wskaźnik udziału przychodów z czynszu w przychodach ogółem		34,62%

7.5. Sprawowanie zarządu w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych

Na 31.12.2024 r. Spółka obsługiwała 163 wspólnoty mieszkaniowe z czego:

- 107 wspólnot, w których Gmina Miejska Wałcz posiada udziały,
- 56 wspólnot – bez udziału Gminy.

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

W 2024 r. na roboty remontowe budynków wspólnot mieszkaniowych zaciągnięto kredyty na ogólną kwotę 1 093 779 zł dla następujących wspólnot:

- WMN przy ul. Dworcowej 13 w Wałczu w kwocie 130 000,00 , na termomodernizację budynku mieszkalnego;
- WMN przy ul. Kilińszczaków 70 w Wałczu w kwocie 51 000,00 zł na remont dachu;
- WMN przy ul. Piłsudskiego 13 w Wałczu w kwocie 404 600,00 zł na wykonanie nowego pokrycia dachowego;
- WMN przy ul. Wojska Polskiego 62 w Wałczu w wysokości 100 000,00 zł na remont klatek schodowych;
- WMN przy ul. Plac Polski 3 w Wałczu w kwocie 187 900,00 na montaż instalacji fotowoltaicznej;
- WMN przy ul. Piłsudskiego 27 w Wałczu w kwocie 210 279,00 zł na termomodernizację budynku;
- WMN przy ul. Kilińszczaków 22 w Wałczu w kwocie 10 000,00 na naprawę dachu.

7.6 Długoterminowe kredyty

W roku 2024 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:

2 350 000,00 zł

• Kapitał:

- | | |
|--|----------------------|
| a) stan na 01-01-2024 r. | 867 005,35 zł |
| b) spłata kapitału | 139 828,91 zł |
| c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2024 r. | 727 176,44 zł |

- Skapitalizowane odsetki:
 - a) stan na 01-01-2024r. 2 507,02 zł
 - b) zapłacone w 2024r. 27 934,12 zł
 - c) naliczone w 2024r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego 27 536,59 zł
 - d) zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek na 31-12-2024 r. **2 109,49 zł**

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu wyżej wymienionej umowy kredytowej wynosi **729 285,93 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na 31-12-2024r.

Spląty odsetek w 2024 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 01-01-2024r. 458 873,09 zł
 - b) spłata kapitału 90 644,59 zł
 - b) zadłużenie z tytułu kapitału na dzień 31-12-2024r. **368 228,50 zł**
- Skapitalizowane odsetki :
 - a) stan na 01-01-2024r. 1 334,26 zł
 - b) zapłacone w 2024r. 14 609,72 zł
 - c) naliczone w 2024r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego 14 348,88 zł
 - d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31-12-2024r. **1 073,42 zł**

Zadłużenie wobec BKG w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **369 301,92 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2024r.

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 01-01-2024r. 366 831,58 zł
 - b) spłata kapitału 97 288,99 zł
 - c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2024r. **269 542,59 zł**
- Skapitalizowane odsetki :
 - a) stan na 01-01-2024r. 1 070,55 zł
 - b) zapłacone w 2024r. 11 341,70 zł
 - c) naliczone w 2024r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego 11 061,77 zł
 - d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31.12.2024r. **790,62 zł**

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **270 333,21 zł** i jest zgodny z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2024 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:

5 294 000,00 zł

- **Kapitał:**
 - a) stan zadłużenia na 01-01-2024r. **3 551 696,28 zł**
 - b) spłata kapitału **234 777,94 zł**
 - c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2024r. **3 316 918,34 zł**
- **Skapitalizowane odsetki :**
 - a) stan na 01-01-2024r. **10 253,39 zł**
 - b) zapłacone w 2024r. **119 427,41 zł**
 - c) naliczone w 2024r. obciążające koszty okresu sprawozdawczego **118 751,34 zł**
 - d) zadłużenie z tyt. skapitalizowanych odsetek na dzień 31.12.2024r. **9 577,32 zł**

Zadłużenie wobec BGK w Warszawie z tytułu w/w umowy kredytowej wynosi **3 526 495,66 zł** i jest zgodne z potwierdzeniem salda na dzień 31-12-2024 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 01-01-2024r. **7 319 096,21 zł**
- b) spłata kapitału **97 042,31 zł**
- c) zadłużenie z tytułu kapitału na 31-12-2024r. **7 222 053,90 zł**

Zapłacone w 2024 r. odsetki:

539 362,51 zł

Ogółem zadłużenie z tytułu kredytów na dzień 31-12-2024r. wynosi : **11 917 470,62 zł**

z tego:

- a) część długoterminowa **11 202 887,21 zł**
- b) część krótkoterminowa **714 583,41 zł**

Prezes Zarządu

Mariusz Eysymontt

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o.
w Wałczu: 78-600 Wałcz, ul. Budowlanych 9/2
tel. 67 258-50-53, 67 258-50-54
e-mail: tbswalcz@tbswalcz.pl
http://www.tbswalcz.pl
KRS 0000058669 Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział KRS
kapitał zakładowy 7.885.500 zł, wszystkie udziały objęte
przez Gminę Miejską Wałcz
NIP 765-15-10-295 REGON 330977966

