

SRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach
za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r.

Zarząd TBS sp. z o. o w Bartoszycach realizował swoje zadania zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr 131/18/2000 z dnia 29 marca 2000r. powołującą Spółkę do życia oraz w oparciu o zapisy zawarte w Akcie Założycielskim i odpowiednich przepisach prawa. We wszystkich działaniach zarząd kierował się dobrem Spółki a działania te uzyskiwały pełną aprobatę Rady Nadzorczej i Burmistrza Miasta Bartoszyce jako reprezentanta właściciela - Gminy Miejskiej Bartoszyce.

1. Organy Spółki

1) Zgromadzenie Wspólników.

Funkcję Zgromadzenia Wspólników dla TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, jako 1-osobowej Spółki Gminy Miejskiej Bartoszyce, sprawuje Burmistrz Miasta Bartoszyce.

2) Rada Nadzorcza.

W skład 3- osobowej Rady Nadzorczej w 2011r. wchodził :

- Arkadiusz Pietraszko - przewodniczący RN,
- Zbigniew Ciechomski - wiceprzewodniczący RN,
- Jacek Reut - sekretarz RN (do 28.02.2011r.),
- Marek Kierzkowski - sekretarz RN (od 01.05.2011r.).

3) Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki jest 1 – osobowy. Prezesem Zarządu od 02.05.2008r. jest Panieczko Zbigniew.

2. Kapitał zakładowy

2.1 Wysokość kapitału zakładowego.

Wysokość kapitału zakładowego (udziałowego) wynosi 4.280.000,00 zł i dzieli się na 4.280 równych udziałów po 1.000,00 zł każdy.

Na kapitał ten składa się :

- **3.181 udziałów** o wartości 1000 zł każdy, **pokrytych wkładem pieniężnym**

a) 150 udziałów - <i>akt notarialny REP. A nr 1800/2000 z 27.06.2000r.</i>	150.000,00 zł
b) 150 udziałów - <i>akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z 04.10.2006r.</i>	150.000,00 zł
c) 210 udziałów - <i>akt notarialny REP. A nr 3097/2009. z 08.12.2009r.</i>	210.000,00 zł
d) 1.010 udziałów - <i>akt notarialny REP. A nr 1268/2011 z 10.05.2011r.</i>	1 010 000,00 zł
e) 1.661 udziałów - <i>akt notarialny REP. A nr 3363/2011 z 21.11.2011r.</i>	1 661 000,00 zł
- **1.099 udziałów** o wartości 1000 zł każdy **wniesionych aportem** :

a) działka nr 42/7 zabudowana budynkiem biurowym przy ul. Bema 40 - wartość budynku 623.000,00 zł, - wartość działki 44.000,00 zł, <i>akt notarialny REP. A nr 2735/2000 z dnia 01.09.2000r.</i>	667.000,00 zł w tym
b) działka budowlana nr 4/12 przy ul. Struga <i>akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z dnia 04.10.2006r.</i>	48.000,00 zł
c) działka budowlana nr 4/14 przy ul. Struga <i>akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z dnia 04.10.2006r.</i>	44.000,00 zł

d) 3 działki budowlane nr 421, 422 i 423 przy ul. Struga <i>akt notarialny REP. A nr 1897/2007 z dnia 24.04.2007r.</i>	104.000,00 zł
e) działka budowlana nr 72 przy ul. Pieniężnego <i>akt notarialny REP A nr 4561/2008 z dnia 14.08.2008r</i>	155.000,00 zł
f) projekt budowlano-wykonawczy budynku wielorodzinnego na działce. nr 72 przy ul. Pieniężnego (obecnie Wolskiego), <i>akt notarialny REP. A nr 4768/2008 z dnia 04.09.2008r</i>	81.000,00 zł

Razem kapitał zakładowy = 4.280.000,00 zł

Właścicielem 100% udziałów w kapitale zakładowym jest Gmina Miejska Bartoszyce.

2.2 Zmiany w kapitale zakładowym w 2011r.

W związku z budową budynku wielorodzinnego przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach i wkładem finansowym Gminy Miejskiej Bartoszyce w tą inwestycję w 2011r. nastąpiło 2-krotne podwyższenie kapitału zakładowego TBS sp. z o. o. w Bartoszycach :

- 1) dnia 22.04.2011r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS sp. z o. o. w Bartoszycach podjęło uchwałę nr 4/04/2011 podwyższającą kapitał zakładowy Spółki z kwoty 1.609.000zł do kwoty 2.619.000zł tj. o 1.010.000zł, poprzez utworzenie 1.010 nowych udziałów o wartości 1.000zł każdy, które objęła Gmina Miejska Bartoszyce (akt notarialny REP. A nr 1268/2011 z dnia 10.05.2011r. - *Oświadczenie o Objęciu Udziałów*),
- 2) dnia 17.11.2011r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TBS sp. z o. o. w Bartoszycach podjęło uchwałę nr 1/11/2011 podwyższającą kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2.619.000zł do kwoty 4.280.000zł tj. o 1.661.000zł poprzez utworzenie 1.661 nowych udziałów o wartości 1.000zł każdy, które objęła Gmina Miejska Bartoszyce (akt notarialny REP. A nr 3363/2011 z dnia 21.1.2011r. – *Oświadczenie o Objęciu Udziałów*).

3. Zasób nieruchomości

Na koniec 2011 roku w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach posiadała w swych zasobach :

- budynek biurowy przy ul. Bema 40 o pow. użytkowej 1.141,73m², wybudowany w 1983r. na działce nr 42/7 o pow. 1.376m²,
- budynek 32-rodzinny przy ul. Struga 12D, o pow. użytkowej mieszkań 1.388,80m², wybudowany w 2003r. na działce nr 4/12 o pow. 2.344m²,
- budynek 24 -rodzinny przy ul. Struga 12C, o pow. użytkowej mieszkań 1003,20m²,wybudowany w 2008r. na działce nr 4/14 o pow. 1.447m²,
- budynek 24-rodzinny przy ul. Struga 12E o pow. użytkowej mieszkań 993,21m², wybudowany w 2009r. na działce nr 423 o pow. 903m²,
- budynek 27-rodzinny przy ul. Wolskiego 5 o pow. mieszkań 1.138,20m², wybudowany w 2011r. na działce nr 72 o pow. 2.500m²,
- działki pod budowę przy ul. Struga nr 421 o pow. 1.328m² i nr 422 o pow. 1.143m²,

Ponadto Spółka w swych zasobach posiada jeszcze plac zabaw (urządzenia + ogrodzenie) przy ul. Struga, ale znajduje się on na działce nr 420 należącej do Gminy Miejskiej Bartoszyce. Działką tą TBS sp. z o. o. w Bartoszycach dysponuje w oparciu o umowę użyczenia.

Wartość w/w zasobów w aktywach Spółki wynosi odpowiednio :

- 10.034.927,70 zł = budynki i obiekty inżynierii lądowej,
- 395.000,00 zł = grunty
- 17.099,66 zł = plac zabaw.

Łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych w Spółce na koniec 2011r. wynosiła 10.539.020,24zł.

4. Zatrudnienie

W 2011r. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach zatrudniała :

- 1) na zasadach umowy o pracę 2 osoby ;
 - Panieczko Zbigniew jako Prezes Zarządu,
 - Łagodzki Waldemar jako gospodarz domów przy ul. Struga w Bartoszycach (zatrudniony od 05.09.2011r. w oparciu częściową refundację kosztów jego zatrudnienia z Powiat. Urzędu Pracy),
- 2) na zasadzie umowy o dzieło 1 osobę - Pani Anna Kiszło do obsługi rachunkowo-księgowej Spółki,
- 3) na zasadzie stażu 1 osobę - Pani Anna Zaroda od dnia 01.04.2011r. do dnia 30.09.2011r. odbyła staż na stanowisku pracownika biurowo-księgowego. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach zorganizowała staż dla 1- bezrobotnego skierowanego przez Powiatowy Urząd Pracy w Bartoszycach, bez nawiązywania stosunku pracy i na koszt Powiatowego Urzędu Pracy.

5. Usługi świadczone w oparciu o umowy stałe

TBS sp. z o. o. w Bartoszycach ma zawarte umowy na czas nieokreślony (z możliwością rozwiązania z zachowaniem przewidzianego w umowach okresu wypowiedzenia) na usługi :

- 1) sprzątania nieruchomości :
 - w budynku biurowym przy ul. Bema 40 firma Usługi Komunalne STAL-GAZ Anna Makarewicz -Joc za kwotę 854zł brutto/m-c,
 - w budynkach wielorodzinnych przy ul. Struga najpierw firma Usługi Stolarsko-Budowlane Feliks Pęczak (od 01.01.2011r. do 30.04.2011r.) za kwotę 1.400 zł brutto/m-c, ale robiła to źle i rozwiązano z nią umowę a następnie Waldemar Łagocki (w okresie próbnym od maja do września 2011r. na zasadzie umowy zlecenia a od września 2011r. na umowę o pracę na czas określony za 1.386zł. brutto/m-c),
- 2) „INTRASOFT” s.c. obsługę informatyczną za 73,80zł. brutto/m-c,
- 3) Wodociągowo - Ciepłownicza spółka z o. o. „COWIK” w Bartoszycach w zakresie dostaw wody i odbierania ścieków we wszystkich budynkach oraz dostaw energii cieplnej do budynku biurowego przy ul. Bema 40 w Bartoszycach.
P.s.
W budynkach wielorodzinnych przy ul. Struga 12C i 12E „COWIK” sp. z o. o w Bartoszycach podpisała indywidualne umowy na dostawę wody i odbiór ścieków bezpośrednio z każdym z najemców (bo wodomierze lokali mieszkalnych są tu na klatkach schodowych), natomiast w budynku wielorodzinnym przy ul. Struga 12D (wodomierze w mieszkaniach) i w biurowcu przy ul. Bema 40, odczytuje jedynie wodomierze główne i na tej podstawie obciąża TBS sp. z o. o. w Bartoszycach a reszta, czyli odczyty liczników najemców, ich rozliczanie i ściąganie należności należą do zarządu Towarzystwa.
- 4) „BARTKO” sp. z o. o. w Bartoszycach w zakresie wywozu odpadów stałych (śmieci), zarówno z zasobów mieszkaniowych przy ul. Struga jak i budynku biurowego przy ul. Bema 40 w Bartoszycach,
- 5) „ENERGA – Obrót” S.A. z Gdańska jako dostawca energii elektrycznej do wszystkich budynków,
- 6) „Pomorska Spółka Gazownictwa” sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie jako dostawca gazu do budynków mieszkalnych.
P.s.
W budynkach wielorodzinnych przy ul. Struga w Bartoszycach wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w samodzielne źródła podgrzewania wody użytkowej i centralnego ogrzewania (tzw. 2 - funkcyjne piecyki gazowe) i to najemcy mają podpisane bezpośrednie umowy z dostawcą gazu.

Natomiast nowo wybudowany budynek przy ul. Wolskiego 5 posiada w piwnicy własną kotłownię gazową, która ogrzewa wszystkie lokale mieszkalne w budynku i podgrzewa wodę użytkową. Z tego względu lokale te zamiast piecyków gazowych mają zamontowane jedynie ciepłomierze do rozliczania kosztów ogrzewania i wodomierze ciepłej wody i zimnej.

Budynek biurowy przy ul. Bema 40 ogrzewany jest przez energię ciepłą dostarczaną przez Wodociągowo-Ciepłowniczą spółkę z o. o. „COWIK” w Bartoszycach a źródłem ciepłej wody użytkowej są zamontowane w łazienkach przepływowe podgrzewacze wody.

6. Istotne zdarzenia wpływające na działalność TBS sp. z o. o. w Bartoszycach

6.1 Badanie sprawozdania finansowego TBS sp. z o. o. w Bartoszycach za 2010r.

W miesiącu kwietniu 2011r. przeprowadzono (jak co roku) badanie sprawozdania finansowego TBS sp. z o. o. w Bartoszycach za rok 2010. Badanie przeprowadziło Biuro Biegłych rewidentów „DORADCA” sp. z o. o. z Suwałk za kwotę 4.920zł brutto. Biuro to zostało wybrane przez Radę Nadzorczą Spółki z pośród 11 nadesłanych ofert.

W *Raporcie i Opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta* z badania stwierdzono, że :

- 1) „sprawozdanie z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne” ,
- 2) „przeprowadzone badanie nie wykazało uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych. Księgi uznaje się za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły” ,
- 3) „oceniając ogólnie badany podmiot należy stwierdzić, że wyniki badania oraz wyliczone wskaźniki ekonomiczne wskazują, że kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona”.

Po zapoznaniu się z wynikami badania *Sprawozdania finansowego TBS sp. z o. o. w Bartoszycach za 2010r.* Rada Nadzorcza Spółki oceniła je pozytywnie a Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, na posiedzeniu w dniu 02.06.2011r., zatwierdziło sprawozdanie udzielając jednocześnie absolutorium zarządowi i członkom Rady Nadzorczej.

6.2 Zmiana stawek czynszu.

Zgodnie z zapisami w umowach najmu lokali użytkowych zarząd może corocznie podnosić stawkę czynszu co najmniej o roczny wskaźnik inflacji. I tak też zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach uczynił podnosząc od 1 kwietnia 2011r. stawkę czynszu **za lokale użytkowe w budynku biurowym przy ul. Bema 40** średnio o 0,70zł/m². Po podwyżce wysokość czynszu netto wynosi od 10,00zł/m² do 15,75zł/m². Nie podniesiono jedynie Miejskiej Biblioteki Publicznej i Izbie Celnej (by się nie wyprowadzili).

Dnia 22 kwietniu 2011r. Zgromadzenie Wspólników TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, na wniosek zarządu Spółki, podjęło uchwałę o podwyższeniu stawek czynszu **za wynajem lokali mieszkalnych** . W budynku przy ul. Struga 12D podniesiono czynsz o 0,70zł/m², w budynku przy ul. Struga 12C o 0,60zł/m² a w budynku przy ul. Struga 12E w Bartoszycach o 0,40zł/m². Nowe stawki czynszu wprowadzono od dnia 1 sierpnia 2011r., po zachowaniu 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dotychczasowych stawek.

Budynek :	Struga 12D	Struga 12C	Struga 12E
Była stawka czynszu	8,20zł/m ²	8,50zł/m ²	9,20zł/m ²
Nowa stawka czynszu	8,90zł/m ²	9,10zł/m ²	9,60zł/m ²

Była to konieczność, bo :

- rosną koszty eksploatacji budynków (ubezpieczenia, podatki, przeglądy, remonty, utrzymanie porządku, plac zabaw, itp.).
- rosną raty spłacanych kredytów, gdyż zgodnie z umową, oprocentowanie ich Bank Gosp. Krajowego aktualizuje wg. stopy redyskontowej weksli NBP a ta ostatnimi czasy rośnie (do 65% czynszu to kredyt).

6.3 Zmiany ustawowe zezwalające na wykup mieszkań w TBS-ach.

Dnia 11 października 2011r. weszła w życie ustawa z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zezwalająca, pod pewnymi warunkami, na wykup mieszkań przez najemców w TBS-ach. Na razie nie ma dużego zainteresowania wykupem mieszkań w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach. Może wynika to z warunków jakie nakłada ustawodawca ?

Przed wszystkim :

- 1) musi być zgoda właściciela - Zgromadzenia Wspólników Spółki,
- 2) najemca musi być jednocześnie partycypantem (najemcy budynku przy ul. Struga 12D w większości nie spełniają tego wymogu, bo w 2003r. obowiązywały jeszcze przepisy zakazujące partycypantowi bycie najemcą),
- 3) mieszkanie musi mieć co najmniej 5 lat (obecnie tylko w budynku przy ul. Struga 12D),
- 4) cena sprzedaży nie może być niższa, niż wartość rynkowa mieszkania i powinna uwzględniać wszystkie zobowiązania przypadające na lokal, łącznie ze spłatą umorzenia części kredytu (tylko Struga 12D miał 10% umorzenia) wraz ze wszystkimi kosztami jego wyodrębnienia,
- 5) nadwyżkę ze sprzedaży, pomniejszoną o ustawowe odliczenia, TBS musi wpłacić do Funduszu Dopłat przy BGK.

Wnioski:

- właścicielowi nie opłaca się sprzedawać, bo ma dodatkową pracę z wyodrębnieniem, powstaje mu nowa Wspólnota (z którą musi uzgadniać wszelkie sprawy dotyczące budynku) a ewentualny zysk musi odprowadzić do Funduszu Dopłat,
- najemcy nie opłaca się kupować, bo cena co najmniej rynkowa, łącznie ze spłatą części umorzenia kredytu na budowę mieszkania.

W zaistniałej sytuacji Właściciel TBS sp. z o. o. nie jest zainteresowany sprzedażą mieszkań najemcom.

6.4 Przeglądy techniczne.

W miesiącu kwietniu 2011r., zgodnie z wymogami *Prawa budowlanego*, na zlecenie Zarządu wykonano kontrolę stanu technicznego budynków należących do TBS sp. z o. o. w Bartoszycach :

- przegląd roczny budynku biurowego przy ul. Bema 40,
- przegląd 5-letni budynku 32 rodzinnego przy ul. Struga 12D,
- przegląd roczny budynku 24 rodzinnego przy ul. Struga 12C,
- przegląd roczny budynku przy ul. Struga 12E.

Także w kwietniu 2011r. , na zlecenie Zarządu, dokonano przeglądu bezpieczeństwa pożarowego w budynku biurowym przy ul. Bema 40. W ramach tego przeglądu sprawdzono i doposażono obiekt w podręczny sprzęt gaśniczy (kradzieże), poprawiono oznakowanie drogi i wyjścia ewakuacyjnego, lokalizację urządzeń elektrycznych oraz sprzętu przeciw pożarowego.

6.5 Inwestycje i remonty.

Kontynuowano rozpoczętą w 2010r. budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach. Przypomnijmy, że w ramach podpisanej dnia 28.05.2010r. umowy z Gminą Miejską Bartoszyce, TBS sp. z o. o. w Bartoszycach miała wybudować na działce nr 72 przy ul. Pieniężnego (obecnie Wolskiego) budynek 27-rodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą a Gmina Miejska Bartoszyce w zamian za pokrycie kosztów inwestycji uzyskać prawo do najmu wybudowanych lokali. Było to konsekwencją uzyskania finansowego wsparcia przez Gminę Miejską Bartoszyce ze środków tzw. Funduszu Dopłat przy Banku Gospodarstwa Krajowego. Wykonawcą tej inwestycji, wyłonionym w drodze przetargu publicznego, było Przedsiębiorstwo Budowlane Jerzy Piworowicz 11-200 Bartoszyce ul. Marksa 10B. Dnia 17.08.2011r., zgodnie z *Umową o roboty budowlane*, wykonawca złożył zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych i przystąpiono do odbioru inwestycji.

Efektorem procedur odbiorowych było wydanie dnia 16 września 2011r., przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bartoszycach, decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach wraz z wybudowaną infrastrukturą (parking, droga dojazdowa, chodniki, oświetlenie, plac zabaw).

Wartość całej inwestycji zamknęła się kwotą 2.907.403,89zł. a to oznacza, że koszt wybudowania 1m² mieszkania wyniósł ok. 2.554 zł/m². Gmina Miejska Bartoszyce przekazała w latach 2010 ÷ 2011 TBS sp. z o. o. w Bartoszycach kwotę 2.671.403,89zł, czyli kwotę pomniejszoną o wartość działki (155.000zł) i projektu budowlanego (81.000zł), gdyż już w 2008r. Gmina wniosła je aportem do Spółki.

Przy realizacji tej inwestycji koniecznym było wycięcie 4 szt. drzew kolidujących z pracami budowlanymi. Zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, przestrzegając wymaganych procedur, uzyskał stosowne pozwolenie na ich wycinkę, pod warunkiem nasadzenia nowych, 6 drzew. Z obowiązku tego Spółka wywiązała się w listopadzie 2011r. sadząc, za pośrednictwem PP-UH Szpura Kazimierz, aż 15szt. nowych drzew (7szt. przy ul Wolskiego i 8 szt. przy placu zabaw na ul. Struga w Bartoszycach).

W miesiącu czerwcu 2011r. firma „NOVUM-Wyposażenie Placów Zabaw Sławomir Chmieliński” Grom 36, 12-130 Pasym zrealizowała zamówienie na wyposażenie placu zabaw przy ul. Struga w Bartoszycach w niezbędne urządzenia za kwotę 18.999,62zł brutto. Ofertę w/w firmy wybrano z pośród wielu innych, po głębokiej analizie i zasięgnięciu opinii użytkowników takich placów zabaw. Była ona najkorzystniejsza ze względu na relację ceny do jakości, ilość oferowanych urządzeń i pozytywne opinie użytkowników. Nie bez znaczenia był też fakt, że jest to firma „lokalna” (nieopodal Szczytna).

W 2011r. kontynuowano remont budynku biurowego przy ul. Bema 40, gdyż jest on głównym źródłem przychodów Spółce. Celem remontów było przeciwdziałanie degradacji budynku, obniżenie kosztów jego eksploatacji i podniesienie standardu. Dzisiaj w Bartoszycach jest nadwyżka podaży lokali użytkowych nad popytem na nie i nikt nie chce już wynajmować pomieszczeń z niedomykającymi się oknami, przeciekającym sufitem czy psującą się instalacją elektryczną. W związku z tym w 2011r. wymieniono 72szt. najgorszych, drewnianych okien na nowe okna PCV, zrobiono nowy parking na 3 samochody przed dodatkowym wejściem do piwnicy, założono czujniki ruchu w korytarzu piwnicy (oświetlenie) oraz wyremontowano elementy zewnętrzne budynku (opaska i ściany fundamentowe, doświetla okien piwnicznych, chodniki, obudowy studzienek kanalizacyjnych, itp.). Mimo tych starań i odpowiedniej reklamy (lokalne radio, TV, prasa, internet, duży szyld na budynku) nie wszystkie lokale użytkowe udaje się wynająć. Zazwyczaj są 3÷4 lokale wolne a wśród najemców jest spora rotacja. Wierzmy jednak, że wraz z modernizacją budynku poprawi się sytuacja gospodarcza i uda się wynająć wolne dzisiaj lokale użytkowe.

Zarząd nie koncentrował się tylko na budynku biurowym przy ul. Bema 40. Cały czas monitorowany był też stan techniczny budynków mieszkalnych przy ul. Struga w Bartoszycach. Stosując się do zaleceń po corocznych przeglądach technicznych, wykonano min. dodatkowe nawiewy wentylacyjne na klatki schodowe w budynkach przy ul. Struga 12D i 12C w Bartoszycach. Ponadto w budynku przy ul. Struga 12D, wymieniono wodomierze w mieszkaniach w związku z upływem ważności ich legalizacji. Budynki przy ul. Struga są jednak w miarę nowymi budynkami i nie było z nimi większych kłopotów. Owszem zdarzały się drobne awarie typu przecieki, zawilgocenia piwnic czy uszkodzenia orynnowania przez wiatr, ale nie było to dużym problemem. Najwięcej drobnych usterek pojawiło się w budynku przy ul. Struga 12E w Bartoszycach, ale jest on jeszcze na gwarancji i pojawiające się tam przecieki, problemy z domofonem, opuszczającymi się drzwiami wejściowymi czy odpadającymi płytkami na balkonie usuwano w jej ramach.

Te i inne przedsięwzięcia były konieczne ze względu na przepisy prawa, troskę o bezpieczeństwo i komfort najemców. Co prawda wpłynęło to na obniżenie zysku spółki, ale w dłuższej perspektywie jest to dla niej korzystne.

Zestawienie ważniejszych przedsięwzięć remontowo- modernizacyjnych wykonanych w 2011r. :

L.p.	Data	Zakres remontu czy modernizacji	Obiekt	Wykonawca	Wartość brutto w zł.
1	luty	Moderniz. oświetlenia piwnicy	Bema 40	In. El. Andrzejewski	1.610,55
2	marzec	Wykon. dodatkowego parkingu	Bema 40	„BARTKO” B-ce	6.765,00
3	kwiecień	Przeglądy techn, budynków	Struga	„TECHBUD” B-ce	6.054,00
4	kwiecień	Przegląd techniczny	Bema 40	„TECHBUD” B-ce	1.021,00
5	maj	Oznakowanie placu zabaw	Struga	„REKLAMA” B-ce	487,08
6.	czerwiec	Wyposażenie placu zabaw	Struga	„NOVUM” - Grom	18.999,62
7	lipiec	Wymiana okien (4szt.)	Bema 40	„Twoje Okno” B-ce	1.610,00
8.	wrzesień	Wykonanie trawników	Struga	„ZUK” B-ce	3.990,00
9	październik	Wymiana okien (46szt.)	Bema 40	„PANEL” B-ce	21.104,34
10	listopad	Nasadzenie drzewek (15szt.)	Wols.+Struga	PPUH-Szpura B-ce	1.863,00
11	listopad	Podmurówki ścian, doświetla	Bema 40	Usługi Bud- Bezledy	1.888,16
12	listopad	Naprawa rynien (wichury)	Bema 40	„STAL-GAZ” B-ce	290,65
13	grudzień	Wymiana okien (22szt.)	Bema 40	„PANEL” B-ce	10.093,38
14	grudzień	Remont chodników i opaski	Bema 40	„BARTKO” B-ce	1.845,00
				RAZEM :	77.621,78

6.6 Wprowadzenie nowego regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków.

Problemem były i są rozliczenia zużycia wody na budynkach mieszkalnych wynikające głównie z różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych a wskazaniami wodomierzy głównych na budynkach. Różnicę tę zobowiązani są pokryć użytkownicy mieszkań co zawsze powoduje ich duże niezadowolenie. Z konsultacji ze specjalistami (min. Obwodowy Urząd Miar w Olsztynie) wynika, że ta różnica zawsze będzie, bo wodomierze nie są super dokładne, gdyż dopuszczalne błędy ich pomiaru to $\pm 5\% \div 10\%$! Można jedynie tą różnicę zminimalizować, co też zarząd uczynił wymieniając wodomierze główne we wszystkich budynkach na nowsze licząc, że ich wskazanie będą bardziej korzystne dla najemców i Spółki. Ponadto, aby zasady rozliczania wody i odprowadzonych ścieków były jasne i czytelne dla wszystkich, zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach wprowadził z dniem 1 lipca 2011r. nowy *Regulamin Rozliczania Wody i Odprowadzania Ścieków w Budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bartoszycach*. Zapoznano z nim wszystkich najemców i dostępny jest na stronie internetowej Spółki: www.tbs.bartoszyce.info.pl .

6.7 Wynajęcie budynku przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach.

Zakończenie budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach było podstawą zawarcia dnia 6 września 2011r. kolejnej umowy z Gminą Miejską Bartoszyce, tym razem na wynajem całego tego budynku, na okres 15 lat z możliwością przedłużenia. Obowiązująca stawka czynszu miesięcznego za wynajem budynku to 2zł/m² powierzchni mieszkań, czyli : 1.138,20m² x 2,00zł/m² = 2.276,40zł. Kwota ta pokrywa jedynie koszty jakie TBS sp. z o. o. w Bartoszycach ponosi z tytułu posiadania tego budynku tzn. podatków od nieruchomości, ubezpieczeń, przeglądów technicznych, amortyzacji czy opłaty za nadzór nad kotłownią. Plusem jednak jest to, że wzrosła aktywa TBS sp. z o. o. w Bartoszycach (do kwoty 11.018.520,70zł) a tym samym jej zdolność kredytowa co nie jest bez znaczenia, gdyż Spółka planuje ubiegać się o kolejne kredyty na budownictwo mieszkaniowe.

Budynek przy ul. Wolskiego 5 mimo, że jest własnością TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, zarządzany jest przez LOKUM sp. z o. o. w Bartoszycach. Wynika to z 2 powodów :

- 1) LOKUM sp. z o. o. zarządza już całym dotychczasowym zasobem komunalnym miasta i zarząd Gminy Miejskiej Bartoszyce chciał by i tym budynkiem zarządzała, bo mają podpisane już stosowne umowy,
- 2) zarządzanie tym budynkiem mogłoby pogorszyć zdolności kredytową TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, bo nie zawsze czynsze za mieszkania komunalne wpływają terminowo a zasadą jest, że najemcy płacą czynsz zarządcy budynku, który następnie przekazuje go Gminie Miejskiej Bartoszyce.

6.8 Podwyższenie kapitału zakładowego.

W 2011r. podwyższono kapitał zakładowy Spółki łącznie o 2.671.000zł, co zostało omówione wcześniej - w rozdz. 2.2 - Zmiany w kapitale zakładowym. Zgodnie z § 13 Aktu Założycielskiego Spółki podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000zł, w terminie do 31.12.2020r. nie stanowi jego zmiany.

6.9 Zmiana liczby oczekujących na mieszkania.

W 2011r. wpłynęło kolejne 8 wniosków od osób zainteresowanych wynajmem mieszkań na zasadach TBS, co w połączeniu z wcześniejszymi wnioskami daje na dzień 31.12.2011r. łączną liczbę 125 osób oczekujących na mieszkania. Nie zgłoszono do zarządu Spółki żadnego przypadku rezygnacji z oczekiwania na wynajem mieszkania, ale pewnie nie wszystkie wnioski są aktualne.

6.10 Zmiany najemców.

Wszystkie lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Struga mają swoich najemców i nie było tu dużej ich rotacji, natomiast w budynku biurowym przy ul. Bema 40 zazwyczaj są wolne 3÷4 lokale (głównie w piwnicy) a rotacja najemców jest spora.

W 2011r. w :

1) budynkach mieszkalnych przy ul. Struga:

- nastąpiła zamiana 2 partycypantów w wyniku cesji praw z umowy partycypacji,
- nastąpiła zmiana najemców 2 mieszkań, jako konsekwencja w/w zamiany partycypantów.

2) budynku biurowym przy ul. Bema 40 w Bartoszycach :

- z najmu zrezygnowały dwie firmy (RADIO TAXI - Rasiak i EXTRA-Bujnowski),
- z jedną rozwiązano umowę najmu, ze względu na zaległości czynszowe (Nauka Jazdy – Zaburko),
- jedna firma zmniejszyła o połowę wynajmowaną pow. (CUPIX wynajmowała 2 lokale a teraz 1),
- z dwoma najemcami podpisano nowe umowy najmu (LEGA i AN-INSTAL),

6.11 Aktualizacja strony internetowej.

TBS sp. z o. o. w Bartoszycach posiada własną stronę internetową, www.tbs.bartoszyce.info.pl by najemcy mieli łatwiejszy dostęp do niezbędnych informacji. Treść tej strony była cały czas aktualizowana przez zarząd, gdyż wiele danych w niej zawartych takich: progi dochodowe gospodarstw domowych, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia czy wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² mieszkania ulegają w ciągu roku 2 krotnym zmianom (wiosną i jesienią ogłasza je Prezesa GUS). Podobnie jest z informacją o dodatkach mieszkaniowych z MOPS Bartoszyce, zależnych od najniższej emerytury, której wysokość też się zmienia. Ponadto zachodzą zmiany w regulaminach czy aktach prawnych dotyczących Towarzystwa jak np. uchwalenie w sierpniu 2011r. ustawy zezwalającej na wykup pod pewnymi warunkami mieszkań w TBS-ach przez najemców. Wymagało to stałego monitorowania przez zarząd bieżącej sytuacji i dokonywania stosownych zmian w informacjach zawartych na w/w stronie internetowej.

6.12 Stosowanie ładu korporacyjnego.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych i Aktu Założycielskiego Spółki stały nadzór nad działaniami zarządu miała Rada Nadzorcza i Właściciel - Burmistrz Miasta Bartoszyce jako reprezentant Gminy Miejskiej Bartoszyce. W związku z tym odbywały się cykliczne posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Zgromadzenia Wspólników, na których omawiano sprawy Spółki i podejmowano stosowne, wymagane prawem i Aktem Założycielskim, uchwały.

Zarząd prowadzi *Księgę udziałów*, gdzie wpisuje wszelkie zmiany w kapitale i udziałach , w tym dane właściciela, wartość nominalną i liczbę udziałów.

Zarząd w swoich działaniach uaktualnił też wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym.

7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

7.1 Aktualna sytuacja finansowa.

Aktualna sytuacja finansowa Spółki jest dobra. W porównaniu z 2010r. :

- aktywa wzrosły o 1.618.433,71zł do wartości 11.018.520,70zł,
- przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 29.427,49zł. do kwoty 645.900.67zł,
- koszty działalności operacyjnej wzrosły o 4.619,09zł do kwoty 484.759,07zł,
- zysk do opodatkowania wzrósł o 13.306,21zł do kwoty 42.766,71zł

Wzrost łącznych kosztów działalności o 4.619,09zł. wynikał głównie ze wzrostu podatków, ubezpieczeń, amortyzacji (doszedł nowy budynek) i kosztów eksploatacji (zużycie materiałów i energii, ...).

Na dzień 31.12.2011r. zadłużenie TBS sp. z o. o. w Bartoszycach w BGK wynosiło :

- 940.575,33zł dla budynku przy ul. Struga 12D (koniec spłaty kredytu 25.02.2028r.),
- 1.439.362,71zł dla budynku przy ul. Struga 12C (koniec spłaty kredytu 25.12.2039r.),
- 1.689.200,71zł dla budynku przy ul. Struga 12E (koniec spłaty kredytu 20.10.2038r.).

Na dzień dzisiejszy Spółka nie posiada żadnych innych zobowiązań kredytowych a te kredyty spłacane są terminowo. Nie ma też większych problemów ze sływem należności czynszowych. W efekcie rok 2011 TBS sp. z o. o. w Bartoszycach zamknęła **zyskiem brutto 42.766,71zł** a po opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kwocie 6.329,00zł zysk netto wyniósł 36.437,71zł

Dowodzi to trafności podejmowanych przez Zarząd decyzji i właściwego zarządzania Spółką. Nadmienić tu warto, że w 2011r. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach nie korzystała z żadnych ulg w zakresie swoich zobowiązań płatniczych wobec Gminy Miejskiej Bartoszyce, co miało miejsce we wcześniejszych latach. Samego podatku od nieruchomości w 2011r. zapłacono 23.042 zł.

7.2 Przewidywana sytuacja finansowa.

Zdaniem Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach kontynuowanie działalności Spółki w 2012r. nie jest zagrożone. Popyt na usługi przez nią świadczone jest duży. Nie ma pustostanów w budynkach mieszkalnych a w budynku biurowym przy ul. Bema 40 w Bartoszycach liczba najemców, mimo sporej ostatnio rotacji, stale waha się w przedziale 17÷20 firm. Chętnych do wynajmu mieszkań w TBS przybywa a dalsze remonty i modernizacja budynku biurowego przy ul. Bema 40 powinny sprzyjać zachowaniu dotychczasowego poziomu najmu lokali użytkowych oraz większemu zainteresowaniu nimi potencjalnych najemców. Współpraca z Izbą Celną układa się dobrze (wymieniono im na koszt Towarzystwa okna, naprawiono drzwi, usunięto przecieki w łazience) i na razie brak sygnałów o ewentualnej ich wyprowadzce.

Oznacza to, że przychody w 2012r. powinny być co najmniej na takim samym poziomie jak w 2011r., jeżeli nie wyższe, gdyż od kwietnia 2011r. obowiązują nowe, wyższe stawki czynszu za lokale użytkowe w budynku biurowym przy ul. Bema 40 a od sierpnia 2011r. wyższe stawki czynszu za lokale mieszkalne przy ul. Struga w Bartoszycach. Ponadto budynek biurowy przy ul. Bema 40 ze względu na swe położenie (przy ruchliwej, międzynarodowej drodze) zaczyna generować coraz większe, dodatkowe wpływy z tytułu dzierżawy jego powierzchni pod reklamy. Należności czynszowe, na dzień dzisiejszy, spływają w zasadzie terminowo - zdarzają się pojedyncze przypadki opóźnień, ale nie stanowi to problemu. Przewiduje się więc, że i w przyszłości tak będzie. Gdyby jednak spływ należności czynszowych stał się problemem to można (w ostateczności) skorzystać z wpłaconych przez najemców kaucji. Kondycja finansowa TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest cały czas przez zarząd na bieżąco monitorowana i nie powinno być kłopotów z płynnością finansową.

8. Perspektywy dalszego rozwoju

8.1 Budownictwo mieszkaniowe - szanse i zagrożenia

Zgodnie z o ustawą z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* głównym przedmiotem działalności TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, w oparciu o preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Niestety dnia 2 kwietnia 2009r. zlikwidowano instytucję KFM i do tej pory nic w zamian nie proponując. Co prawda cały czas trwają prace nad nowelizacją ustawy o TBS-ach, ale na razie (poza wprowadzeniem możliwości wykupu mieszkań przez najemców) brak efektów. Brak preferencyjnego kredytowania społecznego budownictwa mieszkaniowego zahamował rozwój TBS-ów i stał się dla nich głównym problemem. Dlatego też przez cały 2011r. zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach monitorował sytuację w tym zakresie i analizował możliwości dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Spółce. Z analiz wynika, że dzisiaj TBS-y mogą budować kolejne mieszkania tylko z własnych środków (jeżeli takowe mają) lub zaciągać droższy, komercyjny kredyt. Wydaje się bowiem, że TBS-y nie mogą liczyć na powrót preferencyjnego kredytowania a tzw. „fundusze unijne” nie przewidują żadnego wsparcia nowego budownictwa mieszkaniowego. Jako, że ani TBS sp. z o. o. w Bartoszycach ani jej Właściciel, nie dysponują odpowiednimi środkami na budowę kolejnych mieszkań to Spółce pozostaje jedynie zaciągnięcie kredytu komercyjnego. Ale tu pojawia się kolejna przeszkoda w postaci zapisów ustawowych dotyczących TBS-ów. W świetle obowiązujących przepisów najemcami mieszkań w TBS-ach nie mogą być ludzie zbyt zamożni (obowiązują progi dochodowe), partycypacja nie może przekroczyć 30% kosztów budowy mieszkania a czynsz nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej mieszkania rocznie. Warunki te były możliwe do spełnienia w przypadku preferencyjnego kredytowania TBS-ów (aż na 35 lat, oprocentowanie ok. $3,5 \div 4\%$) a nie są możliwe w przypadku obecnie oferowanych kredytów komercyjnych (max. na 25 lat i na ok. 8%,). Droższy, komercyjny kredyt to wyższe raty do spłaty a wyższe raty to wyższy czynsz, przekraczający te ustawowe 4%, gdyż to właśnie w czynszu najemca spłaca zaciągnięty na budowę mieszkania kredyt (do 70% stawki czynszu to spłata kredytu).

Chcąc działać zgodnie z przepisami prawa i jednoznacznie wyjaśnić tę sprawę, Zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach wysłał dnia 7 lutego 2011r. pismo do Ministerstwa Infrastruktury z zapytaniem :
- czy należy stosować się do zapisów ustawowych w zakresie max. partycypacji, czynszu i dochodów gospodarstwa domowego najemcy, gdy nie korzysta się z preferencyjnych kredytów ?
W odpowiedzi nadesłanej dnia 10 marca 2011r. ministerstwo stwierdza, że :

„W opinii Ministerstwa Infrastruktury brak jest podstaw do uznania , że wynajem lokali mieszkalnych wybudowanych bez udziału środków z preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, odbywać się może na innych zasadach niż te określone w ustawie z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach ;popierania budownictwa mieszkaniowego*. Przepisy ustawy nie różnicują bowiem w tym zakresie zasobów mieszkaniowych towarzystwa budownictwa mieszkaniowego na ten , który został wybudowany ze środków dotychczasowego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub BKG oraz ten, który został wybudowany bez udziału tych środków.”

Takie stanowisko Ministerstwa Infrastruktury utrudnia rozwój TBS-ów w oparciu o komercyjne kredyty. Nie da się bowiem budować tanio, dla niezamożnych ludzi, w oparciu o droższy kredyt ! A przecież można by spróbować poszukać potencjalnych najemców wśród ludzi o trochę wyższych dochodach, skłonnych wpłacić większy wkład własny niż obecne max. 30% a potem płacić wyższy czynsz niż te ustawowe 4% wartości odtworzeniowej mieszkania rocznie. Jest jednak nadzieja, że to się zmieni. Z informacji jakie udało się uzyskać zarządowi w Ministerstwie Infrastruktury wynika, że może jeszcze w 2012r. wejdzie w życie nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* znosząca ograniczenie max. wysokości czynszu do 4 % wartości odtworzeniowej mieszkania rocznie. Stwarzałoby to szansę na kolejne budowy, ponieważ z pośród liczego grona oczekujących na mieszkanie w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach znalazłaby się zapewne grupa chętnych do płacenia wyższego czynszu w zamian za możliwość otrzymania mieszkania. Ale na razie jest jak jest i czekamy na zmiany w ustawie.

Dodatkowym problemem przy ewentualnych inwestycjach mieszkaniowych w oparciu o komercyjny kredyt może być uzyskanie zgody z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z ustawą, preferencyjne kredyty dla TBS-ów były udzielane tylko przez BGK i bez jego zgody nie można się ubiegać o kredyty w innych bankach a ten, w trosce o udzielone już kredyty zaostrza swoją politykę w tym względzie (próbował nawet wymuszać dodatkowe aneksy do umów kredytowych zawartych w ubiegłych latach). Polityka BGK ciągle się jednak zmienia i jak każdy bank musi też zabiegać o klienta a jeżeli tak to może się okazać, że jego oferta kredytowa będzie najkorzystniejsza i problem zniknie.

Gdyby się jednak okazało, że nie będzie nowelizacji ustawy o TBS-ach i ograniczenia co do wysokości partycypacji, czynszu czy dochodów gospodarstwa domowego dalej będą obowiązywały, to zarówno w opinii Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jak i przedstawiciele BGK, jedyną możliwość ich ominięcia daje budowa mieszkań z opcją wykupu (np. po spłacie ostatniej raty kredytu) przez najemcę. W ustawie o TBS-ach mówi się bowiem o budowaniu mieszkań na wynajem a nie na sprzedaż. Taki wariant zwalnia z obowiązku stosowania przepisów ustawy o TBS-ach a tym samym daje możliwość pobierania wyższej partycypacji czy wyższego czynszu. Przed rozpoczęciem budowy zawiera się z chętnymi odpowiednią umowę notarialną, która przewiduje wpłatę np. 30% wartości mieszkania na poczet jego wykupu a po zamieszkaniu i spłacie ostatniej raty kredytu przejście mieszkania na własność najemcy. Oczywiście umowa musi zawierać odpowiednie zapisy chroniące interes Spółki w sytuacji np. nie płacenia rat czy rezygnacji najemcy. Taki wariant to głównie szansa dla tych, którzy nie mają odpowiedniej gotówki czy zdolności kredytowej na zakup mieszkania (bo kredyt zaciąga TBS) a stać ich na pierwszą wpłatę i spłacanie rat kredytu wraz z kosztami eksploatacji mieszkania. Wysokość kredytu można zminimalizować pozostawiając wykańczanie mieszkań samym najemcom.

Zagrożenia i minusy jakie zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach widzi przy realizacji tego wariantu to:

- 1) wprowadzenie przez ustawodawcę zakazu prowadzenia działalności developerskiej przez TBS-y ,
- 2) sytuacja ekonomiczna naszego regionu (wysokie bezrobocie, niskie zarobki, brak stałego zatrudnienia),
- 3) odebranie szansy na mieszkanie ludziom mniej niezamożnym, których w Bartoszycach jest najwięcej,
- 4) mniejsza liczba mieszkań tylko na wynajem, z rotacją najemców (dzisiaj, jak któryś z najemców przekroczy progi dochodowe to zwalnia mieszkanie dla biedniejszego),
- 5) wyzbywanie się majątku przez TBS sp. z o. o. w Bartoszycach (mieszkanie, wraz z prawem do gruntu i części wspólnych, po spłacie kredytu przechodzi na własność najemcy).

Zarząd rozpatrywał także propozycje współpracy z Towarzystwami Funduszy Inwestycyjnych czy Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, ale są to rozwiązania jeszcze droższe, bo główną przesłanką jest tu inwestowanie prywatnych funduszy z nadzieją na wysoki zysk w relatywnie krótkim okresie czasu (kredyt na ok. 15-lat spłacany w czynszu = ok. 25zł/m² !). Nie do przyjęcia w naszych realiach.

Potrzeby mieszkaniowe w Bartoszycach są duże i należy budować kolejne czynszowe mieszkania. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest do tego przygotowana - mamy 2 uzbrojone działki, projekty, pozwolenia na budowę oraz chętnych do wynajmu. Jak tylko sytuacja pozwoli, Spółka będzie rozpoczynała kolejne budowy. Jednak po likwidacji preferencyjnego kredytowania TBS-ów stało się to bardzo trudne. Obecnie główną barierą są wyższe koszty kredytu i obowiązujące ograniczenia ustawowe dotyczące wynajmu mieszkań w TBS-ach, ale zarząd ma też duże obawy dotyczące zdolności przyszłych najemców do spłaty zaciągniętych w ich imieniu kredytów. Rosną bowiem koszty „życia” (drożeje żywność, woda, paliwo, gaz, energia), bezrobocie a także oprocentowanie kredytów. Dlatego zarząd podchodzi bardzo ostrożnie do decyzji o zaciągnięciu kolejnych, niemałych kredytów, chociaż jest bardzo zdeterminowany by budować kolejne mieszkania.

Mimo tych problemów, szanse na dalszy rozwój TBS sp. z o. o. w Bartoszycach są duże. Posiadanie mieszkania jest podstawową potrzebą człowieka a byli, są i będą ludzie niezbyt zamożni, bez odpowiedniej zdolności kredytowej, których na nabycie mieszkania na wolnym rynku po prostu nie stać ! Jedynie TBS stwarza im szansę na posiadanie „własnego”, samodzielnego mieszkania za ok. 30% jego wartości. To oznacza potrzebę dalszego istnienia TBS sp. z o. o. w Bartoszycach oraz gwarantuje jej popyt - dzisiaj i w przyszłości - na usługi związane z wynajmem mieszkań. Chociaż czynsz w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest wyższy niż w innych zasobach to i tak jest wielu chętnych by go płacić, bo potencjalni najemcy mieszkań w TBS-ach są za „bogaci” by ubiegać się o mieszkanie komunalne a za

biedni by kupić je za gotówkę czy na kredyt. Fakt, że liczba oczekujących na mieszkanie w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach wzrosła do 125 dowodzi, że grupa ta wcale nie maleje a potrzeby są duże.

8.2 Budynek biurowy przy ul. Bema 40 - szanse i zagrożenia.

W 2012r. planowane są dalsze remonty budynku przy ul. Bema 40 w Bartoszycach, takie jak wymiana pozostałych okien, remont głównego wejścia do budynku, ocieplenie i nowa elewacja przynajmniej jednej ściany (od ulicy Bema). Mimo sporych nakładów poniesionych w ostatnich latach na remonty i modernizacje dalej budynek wymaga dużych nakładów, by mógł konkurować z innymi w mieście. Konieczna jest dalsza wymiana stolarki okienneo-drzwiowej, całkowite ocieplenie budynku, modernizacja instalacji elektr., CO, itp. Ze wstępnej analizy wynika, że w perspektywie ok. 4 lat powinno się w całości zmodernizować ten budynek i to w oparciu o przychody z niego. Oczywiście jak obecny poziom przychodów z najmu nie spadnie ! Efektem tego powinna być likwidacja obecnych problemów związanych z zarządzaniem nim (duża awaryjność budynku) i lepsze wykorzystanie go (wzrost przychodów z najmu).

Zagrożeniem dla zaplanowanej realizacji dalszej modernizacji budynku przy ul. Bema 40 w Bartoszycach może być spadek liczby najemców. Przyczyny tego mogą być trzy.

Pierwsza to rezygnacja z najmu i wyprowadzka Izby Celnej z Olsztyna, gdyż to dzięki niej może funkcjonować w budynku wiele mniejszych firm świadczących usługi związane z odprawami granicznymi. W związku z oszczędnościami w sferze budżetowej Izba Celna zrezygnowała już z wynajmu 3 lokali, ograniczyła czas pracy oddziału a także sugerowała możliwość całkowitej rezygnacji z najmu. Ponoć jest to jedyny ich oddział, który funkcjonuje w oparciu o wynajmowane pomieszczenia i są naciski by przenieśli się na granicę w Bezledach, gdzie mają mniejsze, ale swoje własne lokale.

Druga to kryzys gospodarczy nie sprzyjający prowadzeniu działalności gospodarczej. Jak mieliśmy duży wzrost gospodarczy w kraju to nie było najgorzej z wynajmem. Przychody firm rosły, więc nie patrzyły zbyt na koszty a na dodatek powstawały nowe firmy, które szukały siedzib. Od czasu pojawienia się kryzysu gospodarczego to się zmieniło. Przychody firm spadają, bezrobocie rośnie, trudniej o kredyt a Urzędy Pracy nie dysponują już takimi środkami na wspieranie działalności gospodarczej jak kiedyś. Na dodatek rosną też koszty prowadzenia działalności gospodarczej (droższe paliwo, energia, podatki...). W efekcie w Bartoszycach spada liczba firm a wzrasta liczba wolnych lokali użytkowych i to o wyższym standardzie i lepiej położonych.

Trzecia to spadek liczby najemców wynikający z niskiego standardu i energochłonności budynku. Budynek przy ul. Bema 40 jest energochłonny, o nienowoczesnym wyglądzie, położony z dala od centrum miasta. Wzrost cen nośników energii pogorszył dodatkowo jego konkurencyjność, bo wzrosły (przerzucane na najemców) i tak już duże koszty eksploatacji budynku. Stosunkowo niski czynsz nie jest w stanie tego zrekompensować. Dzisiaj w Bartoszycach ceny najmu spadają, bo podaż lokali użytkowych jest wyższa od popytu na nie. Istnieje więc ryzyko, że najemcy będą się przenosić do lepszych lokali. Zarząd robi wszystko aby tak nie było, ale zagrożenie istnieje.

Powyższe przyczyny mogą, ale nie muszą wpłynąć negatywnie na strumień przychodów z najmu lokali użytkowych. Chociaż obecnie są większe problemy z wynajęciem lokali użytkowych niż dawniej, to stale podnoszony standard budynku w połączeniu z niższym czynszem najmu powinny niebawem dać pozytywne efekty. Ponadto swego rodzaju specjalizacja najemców „podczepionych” pod Izbę Celną, która jest zagrożeniem w przypadku wyprowadzki Izby Celnej, ale w przypadku jej dalszego funkcjonowania w budynku jest gwarantem pozostania i pozostałych firm związanych z odprawami granicznymi. Na razie, (mimo wcześniejszych sygnałów o możliwości wyprowadzki) Izba Celna dalej funkcjonuje w budynku i miejmy nadzieję, że tak pozostanie. Jest to ważne, bo przychody z najmu stanowią podstawę dalszej modernizacji budynku biurowego przy ul. Bema 40 w Bartoszycach. Kredyt raczej nie wchodzi w rachubę a na żadne fundusze pomocowe (np. na termomodernizację) nie ma co liczyć, bo nie jest to obiekt mieszkalny ani użyteczności publicznej (zarząd rozważał możliwości w tym zakresie).

Reasumując można stwierdzić, że perspektywy związane z budynkiem przy ul. Bema 40 są dobre. Stan techniczny i wyposażenie budynku z roku na rok się poprawia a atrakcyjność jego rośnie. Już dziś jest on dochodowy a ma jeszcze nie wykorzystane rezerwy. Dlatego, mimo trudności, kolejne remonty i modernizacje powinny być opłacalną inwestycją, która niebawem przyniesie oczekiwane rezultaty.

9. Podsumowanie.

Celem nadrzędnym wszystkich działań zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach było dobro Spółki. We wszystkich swoich poczynaniach zarząd przestrzegał obowiązujących przepisów prawa. Dzięki przemyślanemu i właściwemu zarządzaniu posiadanymi zasobami Spółka jest dochodowa, czego dowodzi niemały, jak na Spółkę „non-profit”, wypracowany zysk. Udało się wiele zrobić (oddano do użytku nowy budynek wielorodzinny, wykonano plac zabaw, zmodernizowano i wyremontowano w części budynek biurowy), ale i wiele jest jeszcze do zrobienia, szczególnie w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Pewnie TBS-y nie będą już funkcjonować na takich zasadach jak do tej pory, ale miejmy nadzieję, że zmiany ustawowe pójdą we właściwym kierunku a koniunktura gospodarcza się poprawi. W sytuacji dużego popytu na wynajem mieszkań w TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, powinno to spowodować dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Spółce. A oddawanie do użytku, tak potrzebnych naszym mieszkańcom, kolejnych mieszkań oznacza też wzrost przychodów z najmu. Pozwala to optymistycznie patrzeć w przyszłość, tym bardziej, że funkcjonowanie takiej Spółki, ze społecznego punktu widzenia, jest bardzo potrzebne.

Sporządził :

Panieczko Zbigniew – Prezes Zarządu