

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ITBS W 2023 ROK

Biuro Rady Miejskiej

WERYFIKOWAŁO
Data 10.11.2023

Podpis

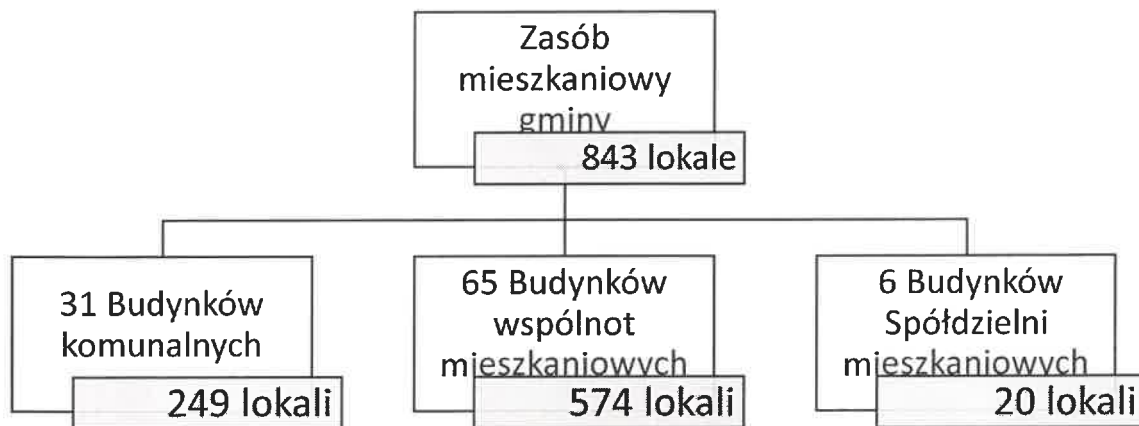
Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZGL jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała na mocy uchwały Rady Miejskiej w Iławie Nr XL/379/98 z dnia 28 maja 1998 roku, w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego – Miejskiego Zarządu Gospodarki Lokalami w spółkę prawa handlowego.

W dniu 12 lutego 1999 roku Zarząd Gminy Miejskiej Iława podpisał Akt Założycielski Spółki. Umowa Spółki została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 2 marca 1999 roku. W dniu 27 kwietnia 1999 roku Iławskie TBS Sp. z o.o. otrzymała wpis do Sądu Rejonowego w Olsztynie pod pozycją 2581. Dnia 20 września 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000042224. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 354 000 zł. Jedynym udziałowcem jest Gmina Miejska Iława posiadająca 3 354 udziały o nominalnej wartości 1 000 zł każdy.

Nadzór nad Spółką prowadzi Rada Nadzorcza Spółki w składzie trzyosobowym oraz Zgromadzenie Wspólników.

Reprezentacja Spółki jest jednoosobowa w osobie Prezesa Zarządu. Iławskie TBS zatrudnia obecnie 20 osób w ilości 19 etatów.

Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o.o. w Iławie zarządza zasobami mieszkaniowymi Gminy zgodnie z umową o zarządzanie.



Ogółem: 39 323,59 m². Wg stanu na 31.06.2023 r.

Gminne budynki mieszkalne.

Szczegółowa analiza potrzeb oraz plan remontów został przedstawiony w Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łława na lata 2020 – 2024, który został przyjęty Uchwałą Rady Miasta Łławy z dnia 18.05.2020r. Jednocześnie potrzeby rozbiórek i opróżnień lokali komunalnych podyktowane jest działaniami strategicznymi miasta.

Większość budynków mieszkalnych ze 100% udziałem Gminy to obiekty około stuletnie o średnim i złym stanie technicznym. Wymagają one przeprowadzenia dużych remontów a część (z uwagi na stan techniczny czy też lokalizację) zakwalifikowano do rozbiórki.

Corocznie w budżecie miasta na potrzeby bieżących konserwacji i remontów w zasobach komunalnych przeznaczane są środki finansowe na remonty i konserwacje. Na rok 2023 przewidziana została kwota 342 tys. zł. Środki te przeznaczane są na wszelkie roboty budowlane przeprowadzane w całych zasobach lokali gminnych, którymi Spółka zarządza, m.in.: remonty przekazanych wolnych lokali, wymiana instalacji elektrycznych, przestawienia pieców kaflowych, remonty kominów, izolacji budynków, naprawa dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wszelkie bieżące naprawy z zakresu robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych, w tym usuwanie awarii oraz na przeglądy ogólnobudowlane 5-letnie i gazowe.

Z uwagi na ograniczone środki budżetowe w ostatnich latach wykonywane były roboty konieczne, Niemniej jednak zasadniczym kosztem poniesionym w zakresie wszystkich remontów jest remont wolnych lokali, kiedy to po przekazaniu lokalu wykonywany jest gruntowny remont z wymianą instalacji elektrycznej, wod-kan., podłóg itp. W miarę możliwości wykonywana jest też łazienka w lokalu.

W roku 2023 w budżecie miasta przeznaczono również środki finansowe na większe roboty budowlane tzw. roboty inwestycyjne. Zakres tych prac obejmuje przebudowę lokalu na dwa mniejsze przy ulicy Wyszyńskiego 34 z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych.

Podniesiony standard mieszkań niesie za sobą z jednej strony wyższy komfort mieszkańcom, ale również wzrost stawek czynszu na te mieszkania, co jest korzyścią dla Gminy Miejskiej.

Wysokość środków finansowych przekazywanych na utrzymanie lokali komunalnych znajduje swoje źródło w przychodach z czynszów. Wpływy z opłat za lokale mieszkalne Gminy winny być głównym źródłem finansowania, utrzymania budynków i lokali mieszkalnych Gminy.

Stawka podstawowa czynszu od 01.10.2023 r. wynosi 3,56 zł/m² i ustalona została przez Burmistrza Miasta Łławy - Zarządzenie Nr 0050-77/2023 z dnia 14.06.2023 r.

Maksymalny czynsz wynosi 8,01 zł/m ² średni czynsz – 5,66 zł/m ² najniższy czynsz – 3,91 zł/m ² czynsz w lokalach socjalnych - 1,78 zł/m ²

Zaległości czynszowe.

Poniższa tabela obrazuje stan zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne od 2020 r. do 30.09.2023 r.

Lata	Przypis	Wpłaty	Zaległości z danego roku	Saldo
2020	3.954.202,29	4.004.181,02	+49.978,73	4.107.969,97
2021	4.540.195,29	4.367.602,85	172.592,44	4.273.830,41
2022	5.598.359,00	5.420.815,44	177.543,56	4.438.427,44
2023.09	4.453.389,67	4.318.561,54	134.828,13	4.576.728,85

Windykacja.

Podjęte działania windykacyjne w zakresie lokali czynszowych w latach 2022 i 2023* r.

Działania windykacyjne	2022	2023.09
Pisma wysłane do dłużników – propozycja spłaty zaległości w ratach	125	57
Zawarte ugody co do spłaty zaległości w ratach	62	20
Wypowiedzenie umowy najmu	6	3
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	5	8
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie eksmisji	1	9

*stan na dzień 31.10.2023 r.

Na realizację wyroków eksmisyjnych (stan na dzień 08.11.2023 r.) z zapewnieniem lokalu socjalnego czeka 46 rodzin, w tym z powodztwa:

- Gmina Miejska Ława - 35
- Cywilnego - 11

W roku 2023 zrealizowano 46 wyroków eksmisyjnych.

Spółka gospodarując mieniem komunalnym umożliwia zamiany mieszkań pomiędzy najemcami oraz pośrednicząc w zamianach jako zarządca. Ma to na celu poprawę standardu lokatorom niezadłużonym a także w drugą stronę - zmniejszenie opłat (zamiana na niższy standard lub mniejsze mieszkania) osobom zadłużonym. Działania te przynoszą efektywniejsze spłaty zaległości czynszowych dla Gminy Miejskiej. W latach 2022-23 dokonano 10 takich zamian.

Zapotrzebowanie na mieszkania.

Corocznie za pośrednictwem ITBS do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wpływa około 100 podań o najem lokali komunalnych z czego ok. 70 to wnioski potwierdzone, po wypełnieniu deklaracji. Na listę oczekujących, po zakwalifikowaniu przez SKM, pozostała ilość rodzin wg poniższego zestawienia:

Rok	Ilość rodzin
2022	12
2023	15

Realizacja listy przydziałów

Wg stanu na 02.08.2023 r. do przydzielenia mieszkań z list przydziałów pozostało:

1. wykaz SKM z roku 2022 – 1 osoba;
2. wykaz SKM z roku 2023 – 3 rodziny;

Sytuacja finansowa spółki.

Wiodącym zakresem działalności Spółki jest budowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, administrowanie własnymi zasobami oraz zarządzanie powierzonymi w ramach zawartych umów budynkami gminnymi oraz wspólnotami mieszkaniowymi, co stanowi zasadniczy przychód Spółki.

Znaczącą grupę kosztów tworzą odsetki od kredytów zaciągniętych przez Spółkę na budowę 7 budynków wielorodzinnych. Ogółem kwota zaciągniętych kredytów to 11.186.600,00 zł, z czego saldo zadłużenia na 30.09.2023 r. wyniosło 4.919.014,72 zł. Miesięczny koszt spłaty kredytów to około 63.813,20 zł (kapitał + odsetki).

W ujęciu całego 2022 r. Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 1.073.111,77 zł. Daje to wzrost o 791 954,37 zł w stosunku do roku 2021. Zgodnie z zapisami w umowie Spółki oraz uchwałami Zgromadzenia Wspólników corocznie zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy Spółki. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 127.201,97 zł.

Spółka w dalszym ciągu podejmuje działania strategiczne zmierzające do umocnienia swojej pozycji. Celem jest dalsza budowa własnych budynków mieszkalnych na wynajem. Zaspakajając oczywiste potrzeby mieszkańców i pracujących w Iławie (czego dowodem jest duże zainteresowanie oczekujących na ten typ mieszkań) Spółka zapewni dalszy trwały przyrost przychodów.

Sporządzono:

Iława 08.11.2023 r.

**BURMISTRZ
MIASTA IŁAWY**
Dawid Kopaczewski

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Paweł Korobczyk

Strona 4 z 5