



**IŁAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO ZARZĄD
GOSPODARKI LOKALAMI Sp. z o.o. w Iławie**
14-200 IŁAWA ul. Jagiellończyka 16 tel/fax (089) 648 45 35 www.itbs-ilawa.pl e-mail: itbs.ilawa@pro.onet.pl

Załącznik nr⁴..... do protokołu
Nr XI/25 z dn. 27.01.2025
Biuro Rady Miejskiej
WPLYNEŁO
Data17.01.2025.....
PodpisMKS.....

***Plan zadań i zamierzeń inwestycyjnych
na rok 2025
w ITBS – ZGL Sp. z o.o.***

1. Informacje ogólne

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 17 osób.

Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o. o. w Iławie prowadzi działalność w zakresie:

- zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością Spółki,
- zarządzania zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej zgodnie z umową o zarządzanie,
- zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych.

Działalność Spółki w 2025 roku będzie realizowana również na dotychczasowych płaszczyznach.

2. Plany w zakresie działań windykacyjnych

2.1. *Stawki czynszu w zasobach gminnych*

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 01.10.2024 r. wynosi 4,06 zł/m² i ustalona została przez Burmistrza Miasta Iławy - Zarządzenie Nr 0050-66/2024 z dnia 13.06.2024 r.

maksymalny czynsz wynosi 8,53 zł/m²

średni czynsz – 7,62 zł/m²

najniższy czynsz – 4,87 zł/m²

czynsz w lokalach socjalnych – 2,03 zł/m²

2.2. Zamierzenia w zakresie działań windykacyjnych

Realizowanie skutecznych działań windykacyjnych jest bardzo istotnym zadaniem w zakresie zarządzania zasobami gminnymi. Dzięki nim możliwe jest zwiększenie dochodów budżetowych Gminy Miejskiej Iława, poprzez uzyskiwanie spłaty zadłużenia przez najemców.

W 2025 roku Spółka zamierza prowadzić następujące zadania w zakresie windykacji:

- Wysyłanie pism wzywających do zapłaty i jednocześnie dających możliwość spłaty zaległości w ratach. Brak wpłaty zaległości oraz informacji od dłużników co do sposobu spłaty zadłużenia powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
- Spisywanie ugód z dłużnikami co do sposobu spłaty zadłużenia w ratach. Niewywiązanie się ze złożonego zobowiązania ratalnej spłaty zaległości przez okres dwóch miesięcy powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o zasądzenie należności.
- Kierowanie spraw do sądu o zasądzenie należności. Uprawomocnione nakazu zapłaty wraz z wnioskiem egzekucyjnym przekazywane są do komornika sądowego celem wyegzekwowania należności.
- Wypowiadanie umów najmu.
- Kierowanie spraw o zasądzeniu eksmisji z lokalu.
- Blokowanie ujęcia ciepłej wody w zadłużonych lokalach.
- Przesiedlanie do mieszkań o niższym standardzie (np. z centralnego ogrzewania na piece kaflowe) oraz mniejszej powierzchni.
- Wstrzymanie wykonywania remontów w zadłużonych lokalach np. brak wymiany okien z dofinansowaniem gminy.

Podkreślenia wymaga fakt, że dzięki skutecznym działaniom windykacyjnym prowadzonym dotychczas, zadłużenie wśród najemców lokali gminnych skutecznie się zmniejsza.

Poniższa tabela obrazuje stan zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne od 2022 r. do 31.12.2024 r.

Lata	Przypis	Wpłaty	Zaległości z danego roku	Saldo
2022	5.598.359,00	5.420.815,44	177.543,56	4.438.427,44
2023	6.124.700,01	5.976.864,38	147.835,63	4.551.730,99
2024	6.858.731,90	6.775.587,06	83.144,84	4.634.875,83

Z analizy powyższych informacji wynika, że w zadłużenie z roku 2023 wynosiło 147.835,63 zł, natomiast w 2024 roku zadłużenie wynosiło 83.144,84 zł. Oznacza spadek porównywanych wartości o ok. 43,76% (64.690,79 zł).

Należy także pamiętać, że w porównywanym okresie nastąpił wzrost wartości bazowej 1m² powierzchni wynajmowanej przez Najemców o 0,50 zł/m² (z 3,56 zł/m² na 4,06 zł/m²) – czyli 14,04%.

ITBS-ZGL Sp. z o.o. w 2025 roku w dalszym stopniu będzie skutecznie realizować zadania z zakresu windykacji, aby możliwa była skuteczna redukcja zadłużenia wśród najemców lokali gminnych.

3. Plany w zakresie przydziału mieszkań

3.1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

Za pośrednictwem Spółki do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wpływa około 100 podań o najem lokali komunalnych rocznie. W celu ich rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zwoływanych jest od 4 do 6 posiedzeń Komisji. Dodatkowo Komisja dokonuje wizji lokalnych u wybranych wnioskodawców. W roku 2025 przewiduje się zbliżoną ilość podań, w związku z czym planowane jest 5 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej w IV kwartale. Plan prac Społecznej Komisji Mieszkaniowej będzie realizowany w taki sam sposób, jak w latach poprzednich.

3.2. *Plany w zakresie realizacji listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajmu lokali mieszkalnych*

Corocznie Społeczna Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje do wynajmu lokali mieszkalnych z zasobów Miasta Ławy około 12 gospodarstw domowych. Ostateczna liczba osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali z zasobów miasta w roku 2025 nie została jeszcze ogłoszona. Na przydział lokali oczekują 3 rodziny z lat ubiegłych. W bieżącym roku Spółka dążyć będzie do zasiedlenia wszystkich rodzin ujętych w wykazach osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajmu lokali mieszkalnych w latach 2023-2025.

3.3. *Zamierzenia w zakresie zamiany mieszkań*

W miarę możliwości Spółka realizować będzie zamiany mieszkań osób, które wyraziły chęć zamiany zajmowanego lokalu. Ze względu na stan techniczny budynków przy ul. Polnej 2, 4, 6 w Ławie propozycje zamian kierowane będą w pierwszej kolejności do mieszkańców przedmiotowych budynków zajmujących swoje lokale na podstawie stosownej umowy najmu.

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. W 2025 roku ITBS-ZGL Sp. z o.o. zamierza dalej kontynuować działania w powyższym zakresie, gdyż przynoszą one efektywniejsze spłaty zaległości czynszowych dla Gminy Miejskiej.

3.4. *Planowane zadania w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych*

Spółka działając w imieniu Gminy Miejskiej Ławy realizuje rocznie średnio 13 wyroków eksmisyjnych zarówno z powództwa Cywilnego jak i Gminy Miejskiej Ławy. Na realizację wyroku eksmisyjnego oczekuje obecnie 37 rodzin (stan na dzień 30.12.2024 r.). W 2025 roku Spółka będzie sukcesywnie realizować wyroki eksmisyjne zapewniając lokale do ich realizacji. Dodatkowo występować będzie do sądu o eksmisję lokatorów zadłużonych oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego. Osoby zajmujące bezumownie lokale przy ul. Polnej 2, 4, 6 w Ławie również skierowane zostaną do eksmisji.

4. Plany w zakresie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych

Ławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Zarząd Gospodarki Lokalami prowadzi działalność w zakresie zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Podstawą są umowy cywilno – prawne zarządzania nieruchomościami. Obecnie Spółka zarządza 78 Wspólnotami. W zarządzie dodatkowo znajduje się również budynek przy ul. Jagiellończyka 16, będący siedzibą Spółki.

W 2025 roku Spółka będzie dalej dążyć do utrzymania dominującej pozycji na rynku w zakresie zarządzania nieruchomościami w mieście Ława. Ten obszar działalności Spółki jest bardzo istotny, gdyż przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi stanowią duży udział w przychodach ogółem. Stawka za zarządzanie, jaką pobiera ITBS utrzymywana jest na poziomie rynkowym.

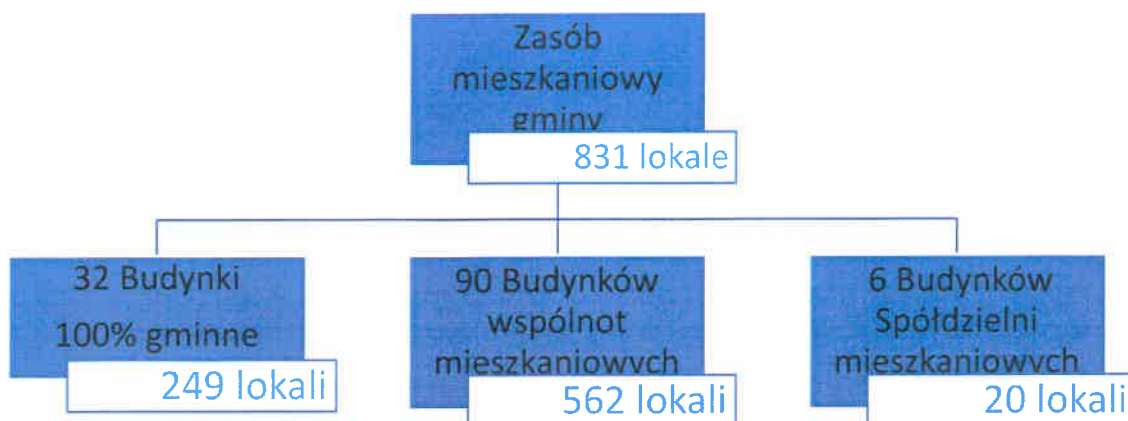
Celem Spółki w 2025 roku, tak samo jak w latach poprzednich, będzie wspieranie merytoryczne Wspólnot Mieszkaniowych oraz aktywizowanie działań inwestycyjnych w zarządzanych budynkach. W ramach kosztów zarządzania ITBS prowadzić będzie również nadzór techniczny nad realizowanymi robotami.

Corocznie w I kwartale odbywają się zebrania Wspólnot Mieszkaniowych. Dla przykładu w roku 2024 odbyło się 81 zebrań rocznych oraz 2 zebrania dodatkowe. W 2025 liczba przeprowadzonych zebrań będzie podobna.

5. Plany remontowe i inwestycyjne

5.1. Plany remontowe w budynkach gminnych

Gmina Miejska Ława posiada łącznie 831 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal chroniony (Jagięłły 1C/6) i 1 lokal przekazany w użyczenie dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ławie (Kościuszki 7/7).



Ogółem powierzchnia lokali mieszkalnych: 38 698,10 m² wg stanu na 31.12.2024 r.

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 2025 zaplanowana została kwota 360.000,00 zł.

Środki te przeznaczane zostaną na wszelkie roboty budowlane przeprowadzane w całym zasobach lokali gminnych, którymi Spółka zarządza, m.in.:

- remonty przekazanych wolnych lokali,
- wymiana instalacji elektrycznych,
- przestawienia pieców kaflowych lub ich wymiana na piec na opał stały lub gazowy z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania etażowego,
- remonty kominów,
- remonty izolacji budynków,
- naprawa dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wszelkie bieżące naprawy z zakresu robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych, w tym usuwanie awarii.

Analizując wydatki ponoszone na remonty zasobu gminy miejskiej należy zauważyć, że zasadniczym kosztem poniesionym w zakresie wszystkich remontów jest remont wolnych lokali. Po przekazaniu lokalu przez dotychczasowego najemcę wykonywany jest gruntowny remont z wymianą instalacji elektrycznej, wod-kan., podłóg itp. W miarę możliwości wykonywana jest też łazienka w lokalu.

Również w 2025 r. Spółka zamierza przeznaczyć na remont wolnych lokali większość kwoty przewidzianej w budżecie miasta na zakup usług remontowych. Dzięki wykonanym pracom remontowym podniesie się standard mieszkań oferowanych najemcą gminnym, jak również zwiększy się liczba dostępnych mieszkań w zasobie gminnym. Dzięki temu możliwe będzie osiągnięcie wyższych dochodów z najmu lokali będących własnością Gminy Miejskiej Iława.

5.2. *Plany inwestycyjne w budynkach gminnych*

W roku 2025 w budżecie miasta przeznaczono również środki finansowe na większe roboty budowlane tzw. roboty inwestycyjne w wysokości 350.000,00 zł.

PLANY INWESTYCYJNE W ZASOBACH KOMUNALNYCH NA 2025r.

WŁASNOŚĆ GMINA MIEJSKA 100%

Lp.	Adres budynku	Przedmiot remontu	Wartość robót	Termin wykonania	Uwagi
1	Wyszyńskiego 34	Wykonanie modernizacji i przebudowa wolnych lokali komunalnych w budynku WM ul. Wyszyńskiego 34 - 4-5szt.	350 000,00	20.11.2025r.	Lokale wysiedlone w wyniku eksmisji, w złym stanie technicznym. W 2022r. wykonana w budynku WM instalacja c.o. i c.w.u.. W celu zasiedlenia lokali wymagany kompleksowy remont z modernizacją
RAZEM			350 000,00		

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

5.3. *Plany remontowe w budynkach ITBS-ZGL Sp. z o.o.*

W zasobach własnych Spółka posiada 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 210 mieszkaniami, 22 garażami oraz 2 lokalami użytkowymi w nieruchomości przy

ul. Jagiellończyka 16A. W tym samym budynku wyjątkowo znajdują się wyodrębnione lokale własnościowe: dwa mieszkalne i jeden użytkowy.

Dodatkowo Spółka posiada 1 lokal własnościowy we Wspólnocie przy ul. Smolki 19, 2 lokale mieszkalne przy ul. Ziemowita 13 oraz 3 lokale przy ul. Kościuszki 5A w Iławie. Łączna ilość mieszkań należących do Spółki to 216.

W 2025 roku przewidziano stopniowe rozpoczęcie remontu balkonów w najstarszych budynkach należących do ITBS, tj. przy ulicy Ostródzkiej. Ponadto przewiduje się reagować na wszystkie sytuacje awaryjne pojawiające się w obecnym roku.

5.4. *Plany remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych*

Remonty i inwestycje przeprowadzane w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmują największą liczbę zadań w tym obszarze działalności Spółki.

W 2025 roku, podobnie jak w latach poprzednich, zamierzenia remontowe i inwestycyjne będą znane dopiero po przeprowadzeniu corocznych zebrań we wspólnotach mieszkaniowych.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Korobczyc

**BURMISTRZ
MIASTA IŁAWY**

Dawid Kopaczewski