



**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

Biuro Rady Miejskiej

WPLYNĘŁO

Data 10.11.2022

Podpis MK1

**INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI, SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ
ZAMIERZENIACH SPÓŁKI ITBS ZGL SP. z o.o.**

Opracował:

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Korobczyc

INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI, SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZAMIERZENIACH SPÓŁKI ITBS ZGL SP. z o.o.

GOSPODAROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI GMINY

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Hława tworzą lokale komunalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wykupione w Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Hławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o.o. w Hławie zarządza zasobami mieszkaniowymi Gminy zgodnie z umową o zarządzanie. Wg stanu na 31.12.2021 r. w zasobach Gminy znajdują się 32 budynki mieszkalne ze 100% udziałem Gminy oraz 64 budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy zarządzanych przez ITBS, 25 budynków Wspólnot Mieszkaniowych z lokalami komunalnymi w innych zarządach oraz 6 budynków z lokalami gminnymi w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Gmina Miejska Hława posiada łącznie 851 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal chroniony (Jagiełły 1C/6 i 2 lokale przekazane w użyczenie dla MOPS (Jagiełły 1C/15 i Kościuszki 7/7). Zestawienie ilościowe zasobu przedstawia poniższa tabela:

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
Ilość lokali komunalnych ogółem, w tym:	851	39 801,25
100% z udziałem Gminy	249	10 364,95
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	582	28 456,27
W budynkach spółdzielni mieszkaniowych	20	980,03

Spośród 32 budynków gminnych:

- wszystkie posiadają podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej;
- 3 budynki nie posiadają podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej – Kolejowa 1, Kolejowa 1G i Mickiewicza 35; 10 budynków posiada instalację centralnego ogrzewania (z EC – Jagiellończyka 22, Niepodległości 4A, Mazurska 2, Dąbrowskiego 17, Jasielska 1B, Jasielska 1C, Jasielska 2, Jasielska 4, Wiejska 2E oraz z kotłowni gazowej – Jagiełły 1C), pozostałe posiadają ogrzewanie piecowe; od sezonu ciepłego 2022/2023 centralne ogrzewanie będzie posiadał budynek ul. Wiejska 2A (wysoka część).
- przyłączenie do sieci gazowej posiada 28 budynków a w pozostałych 5 budynkach kuchenki zasilane są gazem butlowym propan-butan (tj. Kolejowa 1, Kościuszki 27A, Jagiełły 7, Mickiewicza 26 i 35).
- Wysiedlone zostały budynki przy ul. Wojska Polskiego 24A, Jasielska 1E, Wiejska 2A (część niska) przeznaczone do rozbiórki oraz Mazurska 2 z przeznaczeniem do zbycia lub zmiany sposobu użytkowania.
- Gotowe do zasiedlenia są lokale w nowo wybudowanym budynku przy ul. Kolejowej 1G (6 lokali) oraz w budynku przy ul. Wiejskiej 2E – 1 lokal.

Większość budynków mieszkalnych ze 100% udziałem Gminy to obiekty około stu latnie o średnim i złym stanie technicznym. Wymagają one przeprowadzenia dużych remontów a część (z uwagi na stan techniczny czy też lokalizację) zakwalifikowano do rozbiórki, np. budynki przy ul., Jasielska 1E, część niska Wiejskiej 2A, Woj. Polskiego 24A.

Szczegółowa analiza potrzeb oraz plan remontów został przedstawiony w Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hława na lata 2020 – 2024, który został

przyjęty Uchwałą Rady Miasta Hawy z dnia 18.05.2020r. Jednocześnie potrzeby rozbiórek i opróżnień lokali komunalnych podyktowane jest działaniami strategicznymi miasta.

Do wyburzenia przygotowywany jest obecnie budynek przy ul. Jasielskiej 1E (10 lokali), kolejno budynek przy ul. Wojska Polskiego 24A (18 lokali). Budynek przy ulicy Wiejskiej 2a (część niska) – jest obecnie burzony.

Od 01.04.2021 r. trwa sukcesywnie zasiedlanie budynku mieszkalnego 24-rodzinnego przy ul. Wiejskiej 2E zakupionego przez Gminę od dewelopera. Lokale te są do wykończenia w zakresie podłóg i ścian przez najemcę. Obecnie pozostał do zasiedlenia 1 lokal.

Corocznie w budżecie miasta na potrzeby bieżących konserwacji i remontów w zasobach komunalnych przeznaczane są środki finansowe na remonty i konserwacje. Na rok 2022 przewidziana została kwota 395 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. Wprawdzie remont taki kosztuje ok. 30-40 tys. złotych, ale jest to najlepsza droga do wprowadzania sukcesywnej poprawy standardów w starych zasobach komunalnych.

Potrzeby remontowe są naprawdę ogromne. Jednakże priorytetem w realizacji remontów jest naprawa dachów, kominów, izolacji przeciwwodnych oraz wymiana instalacji elektrycznych w lokalach.

W roku 2022 w budżecie miasta przeznaczono również środki finansowe (380.000 zł) na większe roboty remontowe w ramach modernizacji budynków tzw. roboty inwestycyjne, które przekazano na wykonanie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Wiejskiej 2A wraz z rozbiórką części niskiej. Inwestycja ta polega na remoncie zabytkowego budynku w części wysokiej oraz wyburzeniu tzw. części niskiej (wraz z przesiedleniem lokatorów), wyodrębnieniu dodatkowego lokalu mieszkalnego w obrębie poddasza. Ponadto w ramach modernizacji budynek zostanie przyłączony do sieci ciepłowniczej, wykonana zostanie instalacja c.o. i c.w.u. w lokalach a jego elewacja zostanie odrestaurowana pod nadzorem służb konserwatorskich. Zakończona będzie pod koniec roku 2022.

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 01.03.2021 r. wynosi 2,75 zł/m²

Maksymalny czynsz wynosi 6,05 zł/m² stanowi 1,42 % aktualnej wartości odtworzeniowej (5 119,00 zł/m² od 01.04.2022 r. do 30.09.2022 r.).

– średni czynsz	-	4,41 zł/m ²	- 1,03 % wartości odtworzeniowej
– najniższy czynsz	-	2,76 zł/m ²	- 0,65 % wartości odtworzeniowej
– czynsz w lokalach socjalnych	-	1,38 zł/m ²	- 0,32 % wartości odtworzeniowej

Wieloletnie analizy, jak i wprost zapisy w ustawie o ochronie praw lokatorów mówią o **potrzebie doprowadzenia poziomu czynszu do wysokości 4,0 % wartości odtworzeniowej**. Aktualna wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalona przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego wynosi 4.866,00 zł i obowiązuje od 01.10.2022 r. do 31.03.2023 r., co oznacza, że wymagane 4% tej wartości – dla zachowania zasobu mieszkalnego w stanie używalności – to 16,22 zł/m².

Zaległości czynszowe

Poniższa tabela obrazuje stan zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne od 2015 r. do 31.03.2022 r.

Lata	Przypis	Wpłaty	Zaległości z danego roku	Saldo
2015	3.615.769,63	3.555.492,10	60.276,53	4.070.859,16
2016	3.606.579,69	3.564.837,37	41.742,32	4.052.510,41
2017	3.594.588,41	3.525.295,82	69.292,59	4.077.024,21
2018	3.527.743,29	3.484.865,05	42.878,24	4.083.970,14
2019	3.658.848,48	3.584.869,92	73.978,56	4.157.948,70
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	4.125.090,04
2022*	1.214.904,95	1.226.002,91	+11.097,96	4.261.654,45

*Rok 2022 stan na 31.03.2022r.

Podjęte działania windykacyjne w zakresie lokali czynszowych w latach 2021 i 2022 r.

Działania windykacyjne	2021 rok	2022* rok
Pisma wysłane do dłużników – propozycja spłaty zaległości w ratach	79	52
Zawarte ugody co do spłaty zaległości w ratach	27	14
Wypowiedzenie umowy najmu	0	2
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	3	4
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie eksmisji	3	1

Na realizację wyroków eksmisyjnych z zapewnieniem lokalu socjalnego czeka **84** rodziny/osób , w tym z powództwa:

- Gmina Miejska Iława - 63
- Cywilnego - 12
- Spółdzielni - 4
- PKP - 1
- Agencja Nieruchomości Rolnych - 2
- ITBS-ZGL Sp. z o.o. - 2

W roku 2020 oraz 2021 nie zrealizowano żadnych wyroków eksmisyjnych z powodu zakazu zawartego w przepisach epidemicznych. W 2022 roku zrealizowano 3 wyroki eksmisyjne.

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 roku 2021 dokonano 8 takich zamian.

Do października 2022 dokonaliśmy wysiedlenia budynków mieszkalnych przy ul. Wojska Polskiego 24 A, Wiejskiej 2A (niska część) oraz Jasielska 1E. Aktualnie trwa wysiedlenie mieszkańców przy ul. Dąbrowskiego 17 (do wysiedlenia pozostały dwa lokale mieszkalne).

Zapotrzebowanie na mieszkania

Corocznie za pośrednictwem ITBS do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wpływa około 100 podań o najem lokali komunalnych z czego ok. 80 to wnioski potwierdzone, po wypełnieniu deklaracji. Na liście oczekujących, po zakwalifikowaniu przez SKM, pozostało wpisane ilość rodzin wg poniższego zestawienia:

Rok	Ilość rodzin
2018	7
2019	13
2020	13
2021	11
2022	12

Realizacja listy przydziałów

Wg stanu na 30 października 2022 do przydzielenia mieszkań z list przydziałów pozostało:

1. wykaz SKM z roku 2021 – 3 rodziny;
2. wykaz SKM z roku 2022 – 4 rodziny;

Ponadto, w ramach działań zleconych przez Gminę Miejską, przygotowujemy się do zasiedlenia 7 lokali socjalnych czy tymczasowych (kontenerów socjalnych), do których będą przesiedlane osoby niepłacące czynszów z wyrokami do lokali socjalnych lub jako zapewnienie lokali tymczasowych. Kontenery są przystosowane na stały pobyt ludzi spełniając warunki cieplne oraz zaopatrzone w wodę i kanalizację oraz energię elektryczną. W chwili obecnej wskazania wysalano do 3 uciążliwych najemców.

SYTUACJA FINANSOWA I MIESZKANIOWA SPÓŁKI

Ławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZGL jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała na mocy uchwały Rady Miejskiej w Ławie 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 Ława 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 Ławskie 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 Ława 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.

Ławskie TBS zatrudnia obecnie 20 osób w ilości 19 etatów.

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.

W zasobach własnych Spółka posiada 7 budynków mieszkalnych z 210 mieszkaniami i 22 garażami.

W ramach umowy z Gminą Miejską ITBS zarządza całymi zasobami komunalnymi mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi przy budynkach mieszkalnych oraz lokalami użytkowymi.

Na podstawie zawartych umów Spółka zarządza 79 Wspólnotami Mieszkaniowymi Od 01.06.2022 r. dołączyła kolejna nowoutworzona Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kr. Jadwigi 30. ITBS zajmuje dominującą pozycję na rynku w zakresie zarządzania nieruchomościami w mieście Ława.

Spółka obsługuje 249 mieszkań znajdujących się w 32 budynkach 100% gminnych, 462 mieszkań gminnych znajdujących się w 64 Wspólnotach Mieszkaniowych, 120 mieszkaniami gminnymi znajdującymi się w 25 budynkach w obcych zarządach i 20 mieszkaniami gminnymi w 6 budynkach należących do Spółdzielni, co łącznie wynosi 851 mieszkań gminnych o pow. 39 801,25 m².

W 32 budynkach komunalnych, 79 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, którymi zarządza Spółka ITBS i 7 budynkach ITBS łącznie zamieszkuje 4 036 mieszkańców .

Spółka jest również właścicielem w 84% budynku biurowego przy ul. Jagiellończyka 16, w którym mieści się siedziba ITBS. W Biurowcu Spółka posiada lokale biurowe do wynajęcia.

Kluczowe koszty Spółki obejmują:

- wynagrodzenia pracownicze wraz z narzutami;
- wydatki związane z zakupem mediów dla posiadanych przez Spółkę zasobów;
- wydatki na zakup usług obcych (konserwacje i remonty w budynkach gminnych oraz zakup pozostałych usług niezbędnych do funkcjonowania Spółki).

Znaczącą grupę kosztów tworzą również 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 wynosi 5.714.599,42 zł. Miesięczny koszt spłaty kredytów to około 53.243,69 zł (kapitał + odsetki).

W ujęciu całego 2021 r. Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 281.157,40 zł. Daje to wzrost o 17 % w stosunku do roku 2020.

Zgodnie z zapisami w umowie Spółki oraz uchwałami Zgromadzenia Wspólników corocznie zysk przeznaczany jest na kapitał zapasowy Spółki. Za I kwartał 2022 roku zysk netto Spółki wyniósł 25.902,73 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 Ławie (czego dowodem jest duże zainteresowanie oczekujących na ten typ mieszkań) Spółka zapewni dalszy trwały przyrost przychodów.

Kolejnym celem spółki jest ścisła współpraca z Prokuraturą Rejonową w Ławie celem wyjaśnienia nieprawidłowości powstałych w spółce od roku 2010. Pracownicy spółki kolejny raz dostarczyli wymagane przez prokuraturę dokumenty finansowe. Obecnie oczekujemy na sporządzenie opinii biegłego z zakresu rachunkowości, która ma zostać przekazana do dnia 15 grudnia 2022 roku.

DZIAŁANIA I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZMIERZAJĄCYCH DO ZMNIEJSZENIA ZALEGŁOŚCI FINANSOWYCH Z TYTUŁU OPŁAT ZA GMINNE LOKALE MIESZKALNE

Spółka obecnie prowadzi działania windykacyjne polegające na:

1. Wysyłaniu 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.
2. 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.
3. Kierowanie spraw do sądu o zasądzenie należności.
4. Uprawnione nakazy zapłaty wraz z wnioskiem egzekucyjnym przekazywane są do komornika sądowego celem wyegzekwowania należności.
5. Wypowiadanie umów najmu.
6. Kierowanie spraw o zasądzeniu eksmisji z lokalu.
7. Blokowanie ujęcia ciepłej wody w zadłużonych lokalach.
8. Przesiedlenia do mieszkań o niższym standardzie (np. z centralnego ogrzewania na piece kaflowe) oraz mniejszej powierzchni.
9. Wstrzymanie wykonywania remontów w zadłużonych lokalach np. brak wymiany okien z dofinansowaniem gminy.

ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE SPÓŁKI NA 2022 ROK

Spółka przewiduje :

- zakończyć inwestycję modernizacyjną budynku przy ulicy Wiejskiej 2a
- rozpocząć nowy zakres działalności polegający na wynajmie na rynku komercyjnym mieszkań zakupionych od dewelopera oraz z innych źródeł (4 mieszkania)
- rozpocząć gruntowne remonty istniejących budynków - należących do ITBS ZGL Sp. z o.o. zlokalizowanych przy ulicy Ostródzkiej , Skłodowskiej

Iława 08.11.2022 r.

PREZES ZARZĄDU
MGR INŻ. PAWEŁ KOROBCZYC



BURMISTRZ
MIASTA IŁAWY

Dawid Kopaczewski