



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
„MOTŁAWA” SPÓŁKA Z O.O.

Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Profil i zakres działania Spółki

1.1. Podstawowe informacje o spółce

1.1.1 Informacje ogólne

Spółka działa pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Motława" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka używa również nazwy skróconej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Motława" Sp. z o.o. W niniejszym sprawozdaniu stosuje się określenia: TBS, TBS „Motława” lub Spółka.

Siedziba Spółki znajduje się w Gdańsku przy ulicy Królikarnia 13.

1.1.2 Geneza i cel powołania spółki

Spółkę powołano do życia jako jednoosobową spółkę Gminy Miasto Gdańsk w lipcu 2000 r. Spółka utworzona została w celu wykorzystania możliwości finansowania budownictwa mieszkaniowego - nakierowanego na potrzeby Gminy, zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a także wykorzystania środków kredytowych na potrzeby rewitalizacji zasobów mieszkaniowych Spółki położonych na Dolnym Mieście, przekazanych Spółce przez Gminę Gdańsk.

1.1.3 Podstawa działania spółki

TBS „Motława” działa na podstawie:

- ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ze zmianami);
- ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 ze zmianami);
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami);
- ustawy z dnia 08.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321 ze zmianami);
- ustawy z dnia 20.07.2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540 ze zmianami);
- Aktu zawiązania spółki.

W dniu 7.07.2000 r. Spółka została wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez XII Wydział Rejestrowy Sądu Rejonowego w Gdańsku pod numerem RHB 14715, zaś po utworzeniu Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana do tego Rejestru pod numerem 0000090406.

1.1.4 Przedmiot i obszar działania spółki

Przedmiotem działania spółki określonym w Akcie zawiązania spółki jest:

- budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;
- nabywanie budynków mieszkalnych i ich części;
- prowadzenie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółki;
- sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
- sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Spółki.
- prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w szczególności:
- świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej,
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego w działalności inwestycyjnej związanej z infrastrukturą techniczną,
- budowa budynków i lokali użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem zespołów mieszkaniowych.

Spółka działa na obszarze Gminy Miasto Gdańsk.

1.1.5 Status prawny i udziałowcy

TBS „Motława” jest spółką prawa handlowego – spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników (funkcję tę pełni Prezydent Miasta Gdańska),
- Rada Nadzorcza licząca trzech członków,
- Zarząd Spółki. Zarząd Spółki liczy od 1 do 3 osób. Obecnie Zarząd jest jednoosobowy.

Kompetencje organów Spółki określa Akt zawiązania spółki.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Gmina Miasto Gdańsk. W niniejszym sprawozdaniu stosuje się także określenie Wspólnik, Miasto.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka została utworzona w formule Towarzystwa Budownictwa Społecznego, co oznacza, że zyski Spółki nie mogą być dzielone między wspólników, a muszą być w całości przeznaczane na działalność statutową Spółki.

1.1.6 Kapitał zakładowy

W dniu 31.12.2019 r., kapitał zakładowy wynosił 155 484 000,0 zł.

Wspólnik podnosząc kapitał zakładowy w dniu 6 sierpnia 2002 r. utworzył jednocześnie fundusz zapasowy z kapitałem w wysokości 760,00 zł. Po kolejnych podwyższeniach tego kapitału poprzez dopisywanie do niego, wypracowanych przez Spółkę zysków jego wysokość wynosi na dzień bilansowy 11 099 834,44 zł. W roku 2016 utworzono Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników fundusz inwestycyjno - modernizacyjny, który w roku 2019 wyniósł 6 678 489,54 zł.

Kapitał zakładowy oraz jego strukturę na dzień 31.12.2019 r. przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość aportu	Data rejestracji w Sądzie Rejonowym w Gdańsku
I.	Nieruchomości	41 745 000,00	
1.	Nieruchomości położone w Gdańsku - Dolnym Mieście w kwartale ulic: Wróbla, Kieturakisa, Reduta Wyskok i Kurza	4 090 000,00	07.07.2000 r.
2.	Nieruchomości położone w Gdańsku przy ul. Trakt św. Wojciecha	1 311 000,00	11.02.2002 r.
3.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 299/6 i 912/3 przy ulicy Srebrnej o pow. 2.3120 ha	2 843 000,00	29.11.2002 r.
4.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 299/7, 910/5, 910/4 i 910/8 o łącznej pow. 1.4166 ha położone przy ul. Srebrnej w Gdańsku Łostowicach	1 991 000,00	25.03.2004 r.
5.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 10/89, 10/94 i 189/4 położone w rejonie ul. Unruga oraz działka nr 299/4 położona przy ul. Kampinoskiej, łącznej pow. 2.0563 ha	1 749 000,00	08.02.2005 r.
6.	Nieruchomości gruntowe – działki budowlane nr 241, 242; 243, 244, 245, 246 przy ul. Panieńskiej oraz 910/12, 910/13, 913/1, 914, 915/2 przy ul. Srebrnej	3 578 000,00	11.10.2006 r.
7.	Nieruchomość gruntowa – działka bud. nr 913/4 przy ulicy Srebrnej/Kolorowej o pow. 0,6913 ha oraz działka budowlana nr 29/4 przy ulicy Trakt Św. Wojciecha o pow. 0,8350 ha	3 264 000,00	03.09.2008 r.
8.	Nieruchomość gruntowa – działka budowlana nr 456 przy ulicy Kieturakisa o pow. 0,0331 ha oraz dz. bud. nr 10/256, 10/253, 8/165 i 12/14 przy ulicy Unruga o pow. 7,1090 ha	17 442 000,00	03.12.2008 r.
9.	Nieruchomość gruntowa – działka budowlana nr 220, 214/2 i 224 - Szklana Huta o łącznej pow. 0,3628 ha oraz działki nr 174 i 181/3 o łącznej pow. 0,7570 ha	2 905 000,00	05.10.2009 r.
10.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 910/20 i 913/6 – Srebrna/Kolorowa o łącznej pow. 0,5017 ha	2 061 000,00	19.12.2013 r.
11.	Nieruchomość gruntowa – działki budowlane nr 466/1 – Kieturakisa o łącznej pow. 0,0806 ha	511 000,00	16.06.2017 r.
II.	Środki pieniężne	113 739 000,00	
Kapitał zakładowy		155 484 000,00	

1.1.7. Informacje ogólne na temat inwestycji i majątku wytworzonego przez Spółkę

Wykonawcy robót budowlanych są wyłaniany zgodnie z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1843 ze zmianami). Prowadząc inwestycje Spółka pełni funkcję koordynatora robót budowlanych.

Ponadto Spółka może realizować zadania w systemie deweloperskim.

W latach 2004 – 2019 TBS „Motława” wybudowała i zmodernizowała łącznie 1 373 mieszkania, którymi zarządza w osiedlach Zielone Wzgórze, Letnica, Dolne Miasto, Unruga i Orunia.

Nowe zasoby Spółki składają się z 64 986,67 m² powierzchni użytkowej mieszkań oraz 8 367,55 m² powierzchni lokali użytkowych, w tym 6 367,42 m² garaży.

W roku 2019 zakończono budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze 90 mieszkaniami przy ul. Piotrkowskiej 58 w Gdańsku (Osiedle Unruga) i przy ul. Prof. Zdzisława Kieturakisa 6 w Gdańsku na Dolnym Mieście oraz 1 budynku biurowego przy ul. Reduta Wyskok 4 w Gdańsku na Dolnym Mieście.

W roku 2019 rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 66 jako kontynuację programu budowy mieszkań z udziałem finansowania z Funduszu Dopłat oraz przy ul. Wróbla 23 na Dolnym Mieście w ramach programu SBC.

Ilość budynków i lokali oddanych do użytkowania i zmodernizowanych w latach 2004-2019 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

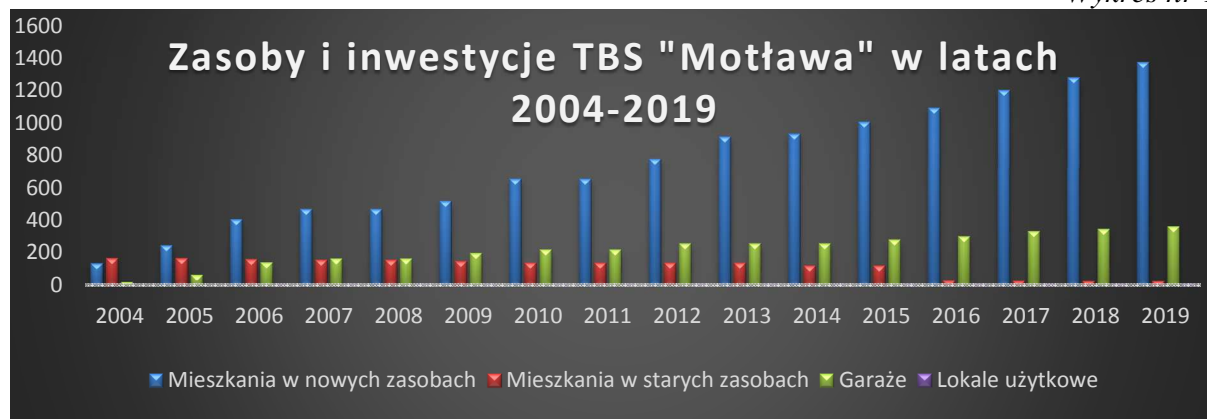
Lp.	Rok oddania	Ilość budynków	Ilość mieszkań [szt.]	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Ilość garaży [szt.]	Ilość lokali użytkowych [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych i garaży [m ²]
1	2004-2018	38*	1 283	60 803,20	348	9	7 266,78
2	2019	3**	90	4 183,47	15	1	1 100,77
Razem		41	1 373	64 986,67	363	10	8 367,55

*w tym dwa budynki biurowe Reduta Wyskok 2 i Kieturakisa 10

** w tym jeden budynek biurowy Reduta Wyskok 4

Ilość mieszkań, garaży i lokali użytkowych stanowiących własność Spółki, wybudowanych do końca roku 2019 roku obrazuje wykres nr 1

Wykres nr 1



Spółka zarządza 1 383 mieszkaniami w tym: 1 373 nowo wybudowanymi i zmodernizowanymi (18 mieszkań w kamienicy przy ul. Wróbla 24), 10 mieszkaniami w starych zasobach: na Dolnym Mieście (8 mieszkań w kamienicy przy ul. Królikarnia 14) i na Oruni (2 mieszkania przy ul. Trakt Św. Wojciecha 161 B) oraz 69 mieszkaniami wyłączonymi z eksploatacji (pustostany). Spółka w roku 2019 nie ujęła w sprawozdawczości mieszkań wyłączonych z eksploatacji.

1.1.8 Struktura organizacyjna Spółki i stan zatrudnienia

Spółką kieruje Prezes Zarządu Spółki, zatrudniony na podstawie Umowy o świadczenie usług zarządzania, który pełni funkcję jednoosobowego Zarządu,

Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki - nadzoruje pracę Działu Administracji i Działu Eksploatacji w zakresie administrowania zasobami spółki oraz obsługi technicznej zasobów.

Komórkami organizacyjnymi Spółki aktualnie są:

Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych

Dział Techniczny

Dział Eksploatacji

Dział Księgowości

Dział Administracji

Dział Obsługi Spółki

Inspektor Ochrony Danych - samodzielne stanowisko

Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych - obsługuje działalność inwestycyjną Spółki, łącznie z przygotowaniem wniosków kredytowych, wniosków o fundusze unijne, a także przygotowaniem przetargów publicznych w całym zakresie działania Spółki. W Dziale Inwestycji Spółka zatrudnia specjalistę prawa zamówień publicznych. Kierownik działu ukończył studia podyplomowe w zakresie rewitalizacji przestrzeni miejskich.

Dział Techniczny - prowadzi nadzór nad realizacją inwestycji, remontów kapitałnych oraz naprawą budynków w okresie gwarancyjnym.

W Dziale Technicznym Spółka zatrudnia inspektorów nadzoru budowlanego, inspektora nadzoru branży elektrycznej, inżyniera budowy.

Dział Eksploatacji - zajmuje się obsługą techniczną zasobów spółki tj.: naprawą budynków w okresie gwarancyjnym, remontami i bieżącą konserwacją zarządzanych zasobów.

W Dziale Eksploatacji Spółka zatrudnia specjalistów ds. technicznych, referenta ds. technicznych oraz konserwatora.

Kierownik Działu Eksploatacji podlega Dyrektorowi ds. Administrowania Zasobami Spółki.

Dział Księgowości - obsługuje finanse i rachunkowość Spółki. Uczestniczy w przygotowaniu wniosków kredytowych, negocjacjach z instytucjami finansowymi oraz przygotowuje analizy ekonomiczne.

Pracownicy podlegają Głównemu Księgowemu, który ponadto nadzoruje pod względem rachunkowym pracowników działu Administracyjnego w zakresie rozliczania obciążeń z tytułu czynszu i kosztów zużycia mediów.

Dział Administracji - obsługuje sprawy związane z wynajmem lokali, ewidencjonowaniem wpłat, dokonywaniem rozliczeń najemców oraz we współpracy z Radcą Prawnym - windykacją zaległych należności czynszowych.

Kierownik Działu Administracji podlega Dyrektorowi ds. Administrowania Zasobami Spółki.

Dział Obsługi Spółki - prowadzi obsługę Zarządu Spółki, obsługę sekretariatu, sprawy kadrowe, organizacyjne, porządkowe, zaopatrzenie w podstawowe materiały biurowe.

Inspektor Ochrony Danych (IOD) - zgodnie z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) oraz uchylecia dyrektywy 95/46/WE. Zakres zadań IOD zawiera art. 39 art. 38 ust. 4 oraz art. 30 RODO.

Obsługę prawną Spółki prowadzi Kancelaria Radcy Prawnego "Certus".

Obsługę informatyczną sprawuje firma „Buchalter”, nad systemem Granit firma „POZ-INWEST Robert Poznański”.

Stan zatrudnienia (w osobach) na dzień 31.12.2019 r. obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2019 r.
Dyrektor ds. Administrowania Zasobami Spółki	1
Dział Inwestycji i Zamówień Publicznych	3
Dział Techniczny	6
Dział Eksploatacji	4
Dział Księgowości	5
Dział Administracji	4
Dział Obsługi Spółki	3
Inspektor Ochrony Danych Osobowych	1*
Razem	26

*Pracownik zatrudniony w DOS, zatrudniony jest także jako IOD.

W roku 2019 zatrudnienie wynosiło 26 osób oraz 2 osoby zatrudnione na umowy cywilnoprawne w Dziale Obsługi Spółki (odpowiedzialne za prowadzenie profilu Spółki w mediach społecznościowych i za czynności przygotowawcze związane ze zmianą adresu działalności Spółki oraz przeprowadzką Spółki). W związku z długoterminowymi zwolnieniami lekarskimi dwóch pracowników, zostały zawarte 2 umowy na zastępstwo.

Średnioroczne zatrudnienie osiągnęło poziom 25,13 etatów.

2. Działalność Spółki w zakresie inwestycyjnym - Realizacja inwestycji

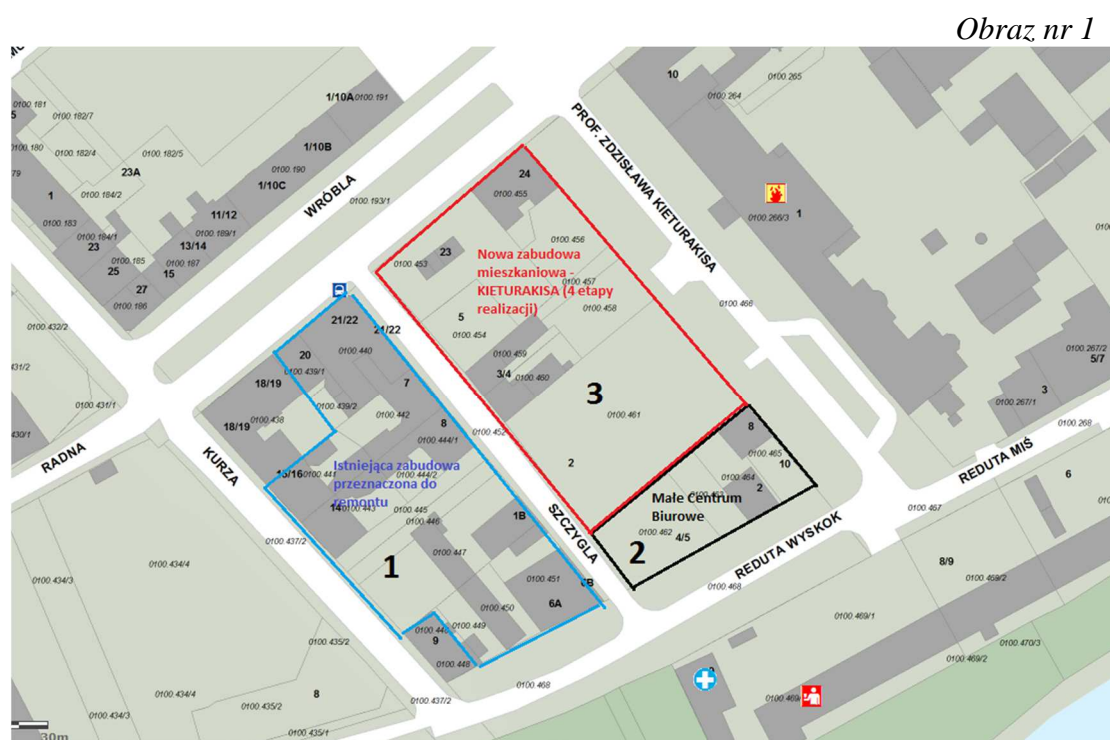
W roku 2019 Spółka realizowała inwestycje w następujących obszarach:

- Rewitalizacja przestrzeni miejskich w ramach posiadanych zasobów;
- Budowa mieszkań komunalnych przy dofinansowaniu z Funduszu Dopłat;

2.1. Rewitalizacja przestrzeni miejskich w ramach posiadanych zasobów

Misją Spółki jest przeprowadzanie rewitalizacji fragmentów zaniedbanych, atrakcyjnie położonych historycznych dzielnic Gdańska. Działania rewitalizacyjne prowadzone są na obszarze Dolnego Miasta. Stanowią one element polityki mieszkaniowej Gdańska obejmujący zarówno działania społeczne rewitalizowanych obszarów jak i odnowę substancji materialnej. Rewitalizacja Dolnego Miasta odbywała się m.in. w oparciu o środki z preferencyjnego kredytu w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego – nowa zabudowa mieszkaniowa (SBC) oraz ze środków zwrotnych z UE (budowa lokali biurowych).

2.1.1. Rewitalizacja Dolnego Miasta



Grunty Spółki na Dolnym Mieście – podział ze względu na przeznaczenie.

TBS „Motława” jest właścicielem nieruchomości w Gdańsku na Dolnym Mieście, położonych w kwartale pomiędzy ulicami Wróbla, Kieturakisa, Reduta Wysok i Kurza o łącznej powierzchni działek 0,9654 ha zabudowanych budynkami wyłączonymi z eksploatacji, budynkami mieszkalnymi Wróbla 24, Kieturakisa 10, Kieturakisa 8 i trzema budynkami biurowymi (Małe Centrum Biurowe). Ponadto do końca roku 2019 Spółka posiadała budynek przy ul. Królikarnia 13 będący jej siedzibą i kamienicę przy ul. Królikarnia 14. Budynek przy ul. Królikarnia 13 został sprzedany w grudniu 2019 r. na rzecz Gminy Miasto Gdańsk.

Przeznaczenie gruntów na Dolnym Mieście przedstawia obraz nr 1 i kształtuje się ono następująco:

- Istniejąca zabudowa przeznaczona do remontu i nowej zabudowy mieszkaniowej [obszar nr 1];
- „Małe Centrum Biurowe” [obszar nr 2];
- Nowa zabudowa mieszkaniowa – „Kieturakisa” [obszar nr 3].

2.1.2.1 Kwartal ulic Wróbla, Szczygła, Reduta Wyskok i Kurza – istniejąca zabudowa przeznaczona do remontu i nowej zabudowy mieszkaniowej [obszar nr 1]

W obszarze nr 1 Spółka w roku 2019 zajmowała się terenem inwestycyjnym obejmującym budynek przy ul. Reduta Wyskok 6A i 6B. W dniu 31.10.2018 r. została podpisana Umowa inwestycyjna w sprawie udzielenia pożyczki na realizację projektu pod nazwą „Reduta Wyskok 6AB” (Rewitalizacja budynku mieszkalnego z przełomu XIX i XX wieku na Dolnym Mieście w Gdańsku wraz ze zmianą sposobu użytkowania)”ramach Instrumentu Finansowego wdrażanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020. Uzyskanie finansowania pozwoliło na ogłoszenie przetargu na wykonanie robót budowlanych i wyłonienie wykonawcy, który w dniu 06.12.2018 r. podpisał umowę i przejął plac budowy.

Termin realizacji budowy został określony na 11 miesięcy. Niestety wykonawca popadł w opóźnienie i roboty nadal są w toku. Przewidywany termin zakończenia to I połowa 2020 roku.

W budynku Reduta Wyskok 6A i 6B, poza siedzibą Spółki (obecna siedziba TBS Motława została, w projekcie „Rewitalizacja Dolnego Miasta z Placem Wałowym i Starym Przedmieściem w Gdańsku,” wskazana jako docelowe miejsce działalności Towarzystwa Profilaktyki Środowiskowej „Mrowisko”) będą się mieścić:

- Centrum Pracy Socjalnej nr 8 Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Gdańsku,
- Centrum Integracji Społecznej w Gdańsku,
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Gdańsku

Połączenie funkcji biura TBS Motława razem z miejskimi instytucjami społecznymi pozwoli na optymalizację kosztów inwestycyjnych oraz korzystne zagospodarowanie przestrzeni. Nowa siedziba miejskich organizacji pozytywnie wpłynie na rozwój społeczny lokalnego środowiska poprzez skuteczniejsze zaspokojenie potrzeb osób w trudnej sytuacji życiowej i osób z niepełnosprawnościami.

Obraz nr 2



Wizualizacja budynku przy ul. Reduta Wyskok 6 A i 6B

Zdjęcie nr 1



Widok na elewacje od strony ulicy reduta Wyskok – stan na dzień 14.01.2020 r.

Zdjęcie nr 2



Budynek zamyka pierzeję zabudowy na odcinku ul. Kieturakisa – Kurza stan na dzień 14.01.2020 r.

Ponadto, w obszarze nr 1, Spółka zleciła wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo kosztorysowej remontu dwóch kamienic przy ul. Kurzej 14 i Kurzej 15/16. Uzyskanie pozwolenia na budowę planowano na II kwartał 2019 r.

Spółka uzyskała pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych wydane przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków (07.02.2019 r.), jednakże do dnia dzisiejszego nie uzyskano pozwolenia na budowę. Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony w dniu 17.05.2019 r. jednakże postanowieniem z dnia 18.06.2019 r. zobowiązano Spółkę do uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno budowlanych wydawanego przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Zgodnie z obowiązującym prawem odstępstwo można było uzyskać w oparciu o stosowną ekspertyzę i zgodę wydaną przez Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej. Niestety interpretacja Wojewody Pomorskiego wykluczyła taką możliwość. Wobec powyższego wystąpiono do ministerstwa o wydanie odstępstwa i w dniu 23.10.2019 r. uzyskano zgodę Ministerstwa na udzielenie odstępstwa pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Głównego Komendanta Straży Pożarnej. Stosowny wniosek został złożony w dniu 04.11.2019 r. i do dnia dzisiejszego nie uzyskano jeszcze odpowiedzi. Z informacji udzielanych przez Straż wynika, że wniosek czeka na rozpatrzenie.

Kompletna dokumentacja projektowo-kosztorysowa została wykonana przez pracownię projektową zgodnie z zakładanym terminem (II kwartał 2019 r.) i na jej podstawie spółka złożyła wniosek w BGK o udzielenie preferencyjnego kredytu w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego.



Kamienice przy ul. Kurza 14 i Kurza 15/16 zostały przeznaczone do remontu. Ściany frontowe przejdą kompleksowe zabiegi konserwatorskie.

2.1.2.2. Kwartał ulic Wróbla, Szczygła, Reduta Wyskok i Kieturakisa – Małe Centrum Biurowe [obszar nr 2]

Na obszarze oznaczonym nr 2 od 2014 r. Spółka realizuje Małe Centrum Biurowe.

W latach 2014-2019 zrewitalizowano zabytkowy budynek przy ul. Reduta Wyskok 2 oraz budynek przy ul. Kieturakisa 10. Ostatnim etapem budowy Małego Centrum Biurowego była rekonstrukcja wraz z nadbudową o jedną kondygnację budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5. Budynek został zrealizowany przy udziale preferencyjnej pożyczki z UE na mocy Umowy inwestycyjnej w sprawie udzielenia pożyczki na realizację projektu pod nazwą „Reduta Wyskok 4/5 w ramach Instrumentu Finansowego wdrażanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku. Do dnia 20.01.2020 r. budynek zostanie przekazany Gdańskiej Fundacji Przedsiębiorczości Starter. W budynku będą miały siedzibę przedsiębiorstwa kreatywne.

Budynek wyposażony jest w monitoring, sieć WI-FI, system oddymiania, klimatyzację i windę.

Obraz nr 3



Wizualizacja budynku przy ul. Reduta Wyskok 4/5 po rekonstrukcji i nadbudowie o jedną kondygnację

Zdjęcie nr 4



Widok na zrekonstruowany budynek

Zdjęcie nr 5 i 6



Widok na wnętrze Małego Centrum Biurowego

Zdjęcie nr 6 i 7



Nowoczesna przestrzeń biurowa oraz wspólna

2.1.2.3. Kwartał ulic Wróbla, Szczygła, Reduta Wyskok i Kieturakisa – nowa zabudowa „Kieturakisa” [obszar nr 3]

Dla obszaru nr 3 Spółka zleciła wykonanie koncepcji zabudowy terenu w oparciu o możliwość do uzyskania maksymalną ilość miejsc postojowych. Pogłębiona analiza wykazała konieczność wykonania remontu infrastruktury technicznej znajdującej się w ulicy Szczygła oraz odtworzenie jej nawierzchni po przeprowadzonym remoncie.

Zaplanowano optymalne etapy realizacji:

- Budynek przy ul. Kieturakisa 8 – realizacja w latach 2017-2018 (wykonano)
- Budynek przy ul. Kieturakisa 6 – realizacja w latach 2018-2019 (wykonano)
- Budynek przy ul. Wróbla 23 (narożny) – realizacja w latach 2019-2020 (w trakcie realizacji)
- Budynek przy ul. Szczygła 3/4 – realizacja w latach 2020-2021
- Budynek przy ul. Szczygła 2 – 2021-2022

Poszczególne etapy remontu infrastruktury technicznej w ul. Szczygła będą realizowane równoległe z odpowiadającymi im budynkami przy ul. Wróbla 23, Szczygła 4 i Szczygła 2.

Obraz nr 4



Planowane zagospodarowanie działek w kwartale ulic Wróbla, Szczygła, Reduta Wyskok i Kieturakisa- Nowa zabudowa „Kieturakisa” [obszar nr 3] i Małe Centrum biurowe [obszar nr 2].

2.1.2.3.1. Budowa budynku przy ul. Kieturakisa 6

W sierpniu 2019 roku Spółka zakończyła budowę drugiego z 5 budynków mieszkalnych planowanych na Dolnym Mieście w kwartale przeznaczonym pod nową zabudowę mieszkaniową. W budynku przy ul. Kieturakisa 6 znajduje się 35 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 698,04 m² oraz miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej połączonej z budynkiem windą. Inwestycja zrealizowana została przy współudziale preferencyjnego kredytu udzielanego przez BGK.

Obraz nr 5



Wizualizacja budynków mieszkalnych przy ul. Kieturakisa 8 i 6

Zdjęcie nr 8



Budynek przy ul. Kieturakisa 6 zamknie pierzeję zabudowy wzdłuż ulicy Kieturakisa

2.1.2.3.2. Realizacja inwestycji - budynek przy ul. Wróbla 23

Po uzyskaniu promesy udzielenia kredytu w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC), we wrześniu 2019 r. rozpoczęto budowę budynku z 39 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 1 969,34 m².

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania realizowana jest konstrukcja hali garażowej.

Zdjęcie nr 9 i 10



Stan na dzień 14.01.2020 r – wylano płytę denną garażu podziemnego

2.1.2.3.3. Przygotowanie inwestycji - budynek przy ul. Szczygła 4

W roku 2019 (zgodnie z planem) wykonano dokumentację projektowo-kosztorysową budynku przy ul. Szczygła 4 i uzyskano pozwolenia na budowę. Ponadto w edycji wrzesień 2019 złożono wniosek o preferencyjny kredyt SBC do Banku Gospodarstwa Krajowego. W budynku zaprojektowano 21 mieszkań o powierzchni użytkowej 1.007,96 m² oraz halę garażową.

Planowany termin realizacji III kwartał 2020/III kwartał 2021 r.

2.2. Budowa mieszkań komunalnych finansowanych z Funduszu Dopłat

Spółka realizując swoje cele statutowe przystąpiła do wieloletniego „Programu budowy mieszkań czynszowych na potrzeby Miasta Gdańska dofinansowanych z Funduszu Dopłat z wydzieleniem mieszkań socjalnych z zasobu gminy”. Program rozpoczął się w roku 2013 i był kontynuowany przez miejskie TBS-y w roku 2019.

Celem programu jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gdańska przeznaczonych dla osób oczekujących na miejskiej liście.

Struktura finansowania inwestycji z udziałem środków z Funduszu Dopłat dla nowych inwestycji przedstawia się następująco:

Bezzwrotna kwota z Funduszu Dopłat: 45 % wartości kosztów przedsięwzięcia oraz dofinansowanie Gminy Miasto Gdańsk: 90 % wartości kosztów przedsięwzięcia.

Kwota kredytu/środków własnych TBS: pozostała kwota tj. 10 % wartości kosztów przedsięwzięcia oraz nakłady na koszty niekwalifikowane tj. garaże oraz sieci osiedlowe.

Po zrealizowaniu inwestycji Gmina Miasto Gdańsk otrzymuje dotację z Funduszu Dopłat w wysokości 45 % wartości kosztów przedsięwzięcia.

W roku 2019 była to kwota 3.862.000,00 zł.

2.2.1 Osiedle Unruga przy ul. Piotrkowskiej

lokalizacja zabudowy osiedla

Obraz nr 7



Na terenie Osiedla Unruga planuje się wybudowanie 10 budynków.

W I etapie (2015-2016) Spółka zrealizowała budynki 3A i 4B z 85 mieszkaniami, w II etapie (2016-2017) powstały budynki 1A i 2 A ze 110 mieszkaniami, w III etapie (2017-2018) budynek 5A, w IV etapie budynek 6A z 55 mieszkaniami (2018-2019) w trakcie realizacji jest budynek 8A z 55 mieszkaniami (2019-2020).

W roku 2020 kontynuowana będzie budowa kolejnych etapów.

2.2.1.1 Budowa budynku 6A – IV etap

W listopadzie 2019 r. Spółka zakończyła budowę 55 mieszkań i 15 garaży w budynku nr 6A.

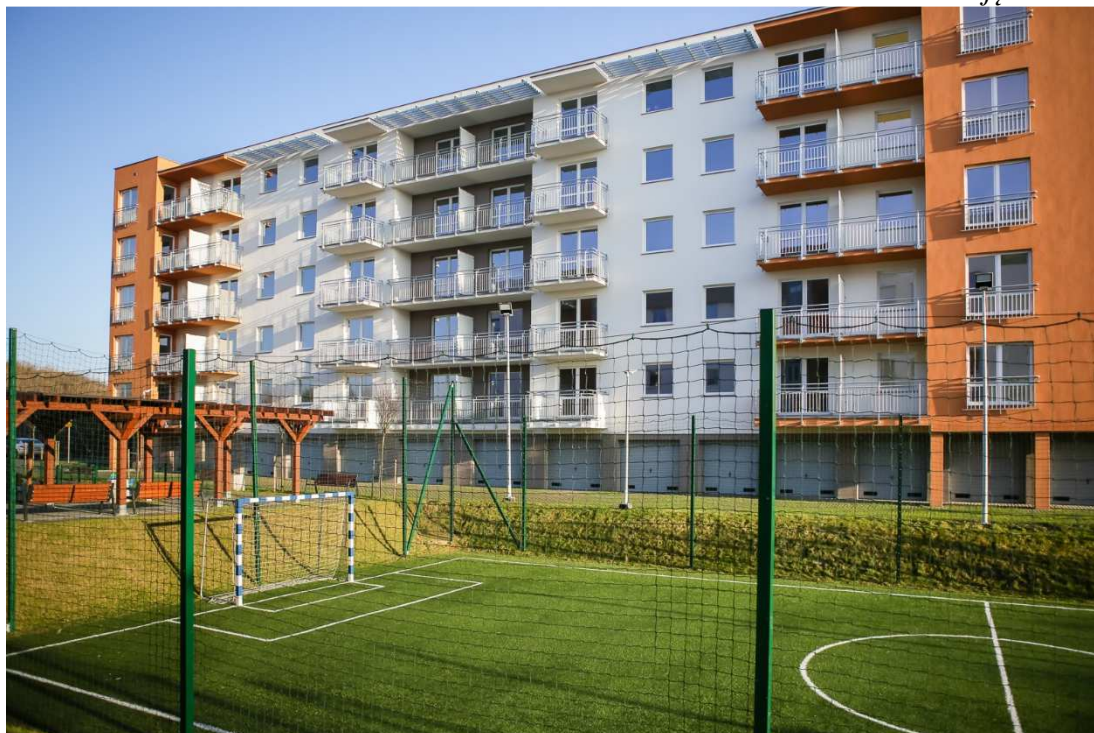
Uzyskano pozwolenie na użytkowanie i w grudniu 2019 r. budynek został zasiedlony.

Po zrealizowaniu i terminowym rozliczeniu inwestycji Gmina Miasto Gdańsk otrzymała w grudniu 2019 r. dotację z Funduszu Dopłat w wysokości 3.862.000,00 zł.

Budynek jest wykończony „pod klucz” i jest obsługiwany przez nowoczesne windy.

Zdjęcie nr 12, parter – widok na wejście do piwnicy oraz windę





Widok od strony boiska

2.2.1.2. Budowa budynku nr 8A – V etap

W IV kwartale 2019 r. rozpoczęto realizację V etapu osiedla. W etapie tym budowany jest budynek nr 8A z 55 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań: 2.502,5 m². Na dzień sporządzania niniejszego opracowania Wykonawca realizuje stan surowy budynku. Budowa przebiega zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Zakończenie prac budowlanych planowane jest w IV kwartale 2020 r.

2.2.1.3. Przygotowanie inwestycji - budynki nr 7A, 9B i 10 B

W roku 2019 Spółka wykonała zamienną dokumentację projektową dla zwiększonej liczby mieszkań dla budynków nr 7A, 9B i 10B oraz uzyskała zamienne pozwolenia na budowę.

W edycji marzec 2020 Spółka złożyła wniosek o dofinansowanie z Funduszu Dopłat dla kolejnego budynku.

Rozpoczęcie prac budowlanych przewidywane jest na wrzesień/październik 2020 r.

2.3. Przygotowanie do realizacji inwestycji -budynek mieszkalny przy ul. Niecałej w Letnicy

Po uzyskaniu zgody na dysponowanie gruntami przy ul. Niecałej na cele budowlane Spółka zleciła wykonanie dokumentacji projektowej. Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej planowane jest na III kwartał 2020 r. Wniosek o udzielenie kredytu w ramach SBC zostanie złożony w edycji wrzesień 2020.

W planach pięcioletnich, realizacja inwestycji przewidywana jest na lata 2021-2022.

2.4. Przygotowanie do realizacji inwestycji -budynek mieszkalny przy ul. Człuchowskiej

W związku z realizacją Programu budowy mieszkań na wynajem Spółka zleciła wykonanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej budynku przy ul. Człuchowskiej. Koncepcja pozwoli optymalnie wykorzystać teren będący własnością spółki i posłuży jako podstawa do zlecenia wykonania kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Wniosek o udzielenie kredytu w ramach SBC zostanie złożony w roku 2021.

W planach pięcioletnich, realizacja inwestycji przeznaczona jest na lata 2022-2023.

2.5 Gospodarka gruntami

2.5.1 Aport gruntowy

2.5.1.1 Działki nr 221, 222 i 223 obręb 059 na Letnicy przy ul. Niecałej

W dniu 17 października 2016 r. spółka złożyła wniosek o wniesienie aportem na majątek Spółki działek nr 221, 222 i 223 obręb 059 przy ul. Niecałej w Letnicy. Wniosek jest na ostatnim etapie realizacji. Wykonano operat szacunkowy i spółka czeka na uchwałę Rady Miasta Gdańska.

Na przedmiotowym terenie można wybudować budynek z około 18 mieszkaniami o łącznej powierzchni mieszkań około 1.000 m².

2.5.1.2 Inne działki gruntowe

Na Kolegium Prezydenta w dniu 14.06.2016 r. zapadła decyzja o sporządzeniu opracowania „Grunty własności Gminy Miasta Gdańska przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Mieście Gdańsku”. W oparciu o to opracowanie oraz korespondencję z DRMG i Wydziałem Urbanistyki i Architektury ustalono, które działki faktycznie pozostają wolne. Po analizie chłonności terenu Spółka wystąpiła o przekazanie aportem działek:

1. 1088/2, 1088/3, 1088/4, 1088/5, 1088/6, 1088/8 w obrębie nr 0074w rejonie ul. Ofiar Grudnia 70. Na przedmiotowym terenie o powierzchni ~ 38 650 m² możliwe byłoby wybudowanie ~580 mieszkań.
2. fragmentu działki nr 299/12 obręb 0074 położonej przy ul. Kolorowej, po zrealizowaniu przez DRMG żłobka oraz przedszkola.

3. Polityka czynszowa, mieszkaniowa oraz polityka egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych

3.1. Polityka czynszowa

Zasoby mieszkaniowe TBS „Motława” obejmują budynki powstałe w wyniku działań inwestycyjnych Spółki oraz budynki przekazane przez Miasto Gdańsk jako aport.

W nowo wybudowanych zasobach mieszkaniowych Spółki stawki czynszu zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Stawka czynszu nie może być wyższa niż:

1. 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami) - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30.09.2009 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2018 poz. 1020 ze zmianami). Maksymalna stawka czynszu w 2019 r. wynosi 20,36 zł/m².
2. 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy określonej w pkt. a) - w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina albo związek międzygminny, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321 ze zmianami) (SBC+GRANT). Maksymalna stawka czynszu w 2019 r. wynosi 20,36 zł/m².
3. 5% wartości odtworzeniowej, obliczonej według przepisów ustawy określonej w pkt. a) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 poz. 2195 ze zmianami) (SBC). Maksymalna stawka czynszu w 2019 r. wynosi 25,45 zł/m².
4. 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy określonej w pkt. a) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale Funduszu Dopłat Maksymalna stawka czynszu w 2019 r. wynosi 15,27 zł/m².

W budynkach wybudowanych w roku 2019 przy udziale Funduszu Dopłat stawka czynszu ustalona przez Zgromadzenie Wspólników wynosiła 7,60 zł/m².

Stawki czynszu dla mieszkań znajdujących się w budynkach przekazanych aportem na własność Spółce przez Miasto - zgodnie z umową Spółki, są takie same, jak stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Gdańsk.

Stawki czynszu lokali mieszkalnych w 2019 r. wynosiły:

- stawka czynszu dla 187 mieszkań o powierzchni użytkowej 9 959,06 m² - 12,50 zł/m²
- stawka czynszu dla 730 mieszkań o powierzchni użytkowej 34 605,86 m² - 12,00 zł/m²
- stawka czynszu dla 322 mieszkań o powierzchni użytkowej 14 316,49 m² - 9,60 zł/m²
- stawka czynszu dla 55 mieszkań o powierzchni użytkowej 2 484,95 m² - 7,60 zł/m²

- stawka czynszu dla 48 mieszkań o powierzchni użytkowej 2 275,23 m² - 16,45 zł/m²
- stawka czynszu dla 9 mieszkań o powierzchni użytkowej 443,43 m² - 14,35 zł/m²
- stawka czynszu dla 28 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 205,35 m² - 10,20 zł/m²
- stawka średnia po obniżkach technicznych i dochodowych 7,86 zł/m².

Stawki czynszu garaży i miejsc postojowych w 2019 r. wynosiły:

- stawka czynszu dla 326 garaży o powierzchni użytkowej 5 683,42 m² - 8,23 zł/m²,
- stawka czynszu dla 37 garaży o powierzchni użytkowej 684,00 m² - 9,40 zł/m²,
- stawka czynszu dla 35 miejsc postojowych 25,00 zł/ miejsce postojowe.

Stawki czynszu lokali użytkowych w 2019 r. wynosiły:

- stawka średnia czynszu dla 7 lokali użytkowych w zasobach KFM
o powierzchni użytkowej 387,61 m² - 21,60 zł/m²,
- stawka czynszu dla lokalu użytkowego ul. Reduta Wysok 2
o powierzchni użytkowej 218,30 m² - 17,07 zł/m²
- stawka czynszu dla lokalu użytkowego ul. Kieturakisa 10
o powierzchni użytkowej 569,45 m² - 20,41 zł/m²

Budynek biurowy wybudowany w 2019 r. przy ul. Reduta Wysok 4 wynajęty będzie od 01.02.2020 r.

Celem polityki czynszowej TBS „Motława” jest utrzymanie wysokości stawek czynszu na obecnym poziomie, zwiększanie wpływów z najmu poprzez budowę kolejnych mieszkań oraz utrzymanie terminowej zapłaty należności czynszowych.

3.2. Polityka mieszkaniowa

3.2.1. Dolne Miasto

W 2019 roku Spółka kontynuowała politykę mieszkaniową polegającą na racjonalizowaniu wykorzystania zasobów mieszkaniowych na Dolnym Mieście. Celem polityki mieszkaniowej na Dolnym Mieście było ograniczenie ilości mieszkań, znajdujących się w budynkach przekazanych Spółce, tylko do tych, które znajdują się w kamienicach nadających się do zamieszkiwania z racji stanu technicznego tj. do budynków przy ul. Wróbla 24 i przy ul. Królikarnia 14.

Po latach realizacji polityki mieszkaniowej, Spółka osiągnęła założony cel. Pozostałe lokale wyłączono z eksploatacji.

3.2.2. Osiedle „Zielone Wzgórze”, Letnica, Trakt Św. Wojciecha, Piotrkowska, Kieturakisa, Wróbla.

Spółka w ramach zasobów wybudowanych przy udziale kredytu z KFM/PIB, umożliwia zamianę mieszkań mając na uwadze potrzeby najemców. Na wniosek najemcy, któremu np. w naturalny sposób powiększyła się rodzina a zajmującemu lokal mieszkalny o małej powierzchni, Spółka umożliwia jego zamianę. W roku 2019 z takiej możliwości skorzystała 1 rodzina.

3.3. Polityka windykacyjna

3.3.1. Egzekwowanie terminowej zapłaty należności czynszowych

Celem polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych jest minimalizowanie powstawania zaległości czynszowych, a co za tym idzie utrzymanie wartości wskaźnika zaległości czynszowych w zasobach kredytowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz w zasobach wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na poziomie nie wyższym niż 5% netto. W tym zakresie TBS na bieżąco dokonuje analizy stanu zaległości. Bieżąca analiza prowadzona jest poprzez stworzony wyłącznie na potrzeby windykacyjne Spółki program komputerowy, który umożliwia analizę należności dla wybranego okresu zarówno dla pojedynczego lokatora jak i zbiorczej grupy, wskazując przy tym tendencję spadku lub wzrostu stanu zaległości, co bezpośrednio przekłada się na możliwość podjęcia natychmiastowych działań przez Spółkę.

Dobór stosowanych procedur uzależniony jest od kategorii dłużników, tj. w zależności od wielokrotności zaległości. I tak, w stosunku do najemców zalegających z opłatami dwa miesiące pracownicy podejmują „miękkie” działania windykacyjne zgodnie z zasadami RODO. Działania te polegają na kontaktach z najemcami (bezpośrednio, telefonicznie, pocztą elektroniczną, pisemnie) w trakcie, których przekazywane są informacje o stanie zadłużenia i konieczności jego spłaty. Kontakty te pozwalają na rozpoznanie przyczyny zadłużenia. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej najemcy, oferowana jest pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy. Już sam fakt przyznania dodatku mieszkaniowego obliguje najemcę do terminowego regulowania należności (brak regularnych wpłat czynszów pomniejszonych o przyznany dodatek mieszkaniowy wiąże się z jego utratą). Dodatek mieszkaniowy przyznany przez Prezydenta Miasta Gdańska, przekazywany bezpośrednio na konto Spółki przyczynia się do zatrzymania procesu generowania kolejnych zaległości.

Są to więc działania mające na celu minimalizowanie powstawania zaległości, dlatego prowadzone są w sposób ciągły i z należytą starannością.

Z dotychczasowych doświadczeń Spółki wynika, że grupa najemców, która zalega z zapłatą trzech i więcej miesięcy ma już poważne kłopoty z ich spłatą. W takim przypadku w pierwszej kolejności prowadzone są rozmowy i korespondencja dążąca do wybrania drogi polubownego załatwienia sprawy. Oprócz starań o przyznanie dodatku mieszkaniowego, pracownicy Spółki informują o możliwości zamiany mieszkania na takie, które niesie za sobą mniejsze obciążenia finansowe dla gospodarstwa domowego. Ponadto Spółka proponuje rozłożenie należności na raty i w przypadku takiej możliwości Zarząd zawiera porozumienie spłaty zaległości w dogodnych dla obu stron ratach i terminach. W sytuacji, gdy powyższe działania są bezskuteczne pracownicy podejmują działania zgodnie z „Regulaminem postępowania przy prowadzeniu czynności windykacyjnych należności Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o. o. oraz postępowaniem przy prowadzeniu czynności podejmowanych w celu opróżnienia lokalu”.

Wszystkie prowadzone przez Spółkę procedury tj.:

1. wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
2. wypowiedzenie umowy najmu,
3. wezwanie do opuszczenia lokalu,
4. kierowanie do Sądu pozwu o eksmisję z lokalu,

są zgodne z Ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zmianami).

Po wyczerpaniu drogi sądowej i uzyskaniu wyroku eksmisji działania Spółki koncentrują się na niedopuszczeniu do sytuacji, gdy zadłużenie przekracza kwotę kaucji zabezpieczającej

tj. dwunastokrotności miesięcznego czynszu. W związku z powyższym Spółka nawiązuje ścisłą współpracę z Wydziałem Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku w celu jak najszybszego pozyskania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (w zależności od wyroku Sądu) dla eksmitowanych rodzin. Wolne po eksmisji lokale stawiane są do dyspozycji Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta w Gdańsku celem ich ponownego zasiedlenia.

Działaniem mającym na celu uzyskanie spłaty zaległości jest również przekazywanie informacji o zaległych zobowiązaniach dłużników do BIG InfoMonitor. InfoMonitor Biuro Informacji Gospodarczej S.A. jako jedyne biuro informacji gospodarczej w Polsce współpracuje z Biurem Informacji Kredytowej S.A. oraz Związkiem Banków Polskich, co oznacza, że z Centralnej Ewidencji Dłużników prowadzonej przez BIG InfoMonitor korzystają banki komercyjne oraz banki spółdzielcze. Przekazane informacje o zaległym zobowiązaniu do BIG InfoMonitor uniemożliwia dłużnikom Spółki m. in. uzyskanie kredytów i pożyczek bankowych, oraz innych usług i produktów bankowych, takich jak karty kredytowe czy limit debetowy na koncie osobistym, dokonywanie zakupów na raty, podpisanie lub przedłużenie umowy na telefon komórkowy, dostęp do Internetu, dostawy gazu, prądu i wielu innych usług. Dopiero całkowita spłata zaległości powoduje usunięcie informacji o zadłużeniu z Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor.

3.3.1.1. Stare zasoby

Zadaniem Spółki w zakresie egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych na terenie Dolnego Miasta była kontynuacja polityki w zakresie dokonania eksmisji wszystkich użytkowników zalegających z płatnościami czynszowymi oraz odzyskiwania należności z tytułu opłat czynszowych.

W zasobach na Dolnym Mieście zamieszkuje jedna rodzina kwalifikująca się do eksmisji. Wobec tej rodziny toczy się postępowanie o eksmisję z lokalu oraz postępowanie sądowe o zapłatę należności.

3.3.1.2. Osiedle „Zielone Wzgórze”, Letnica, Trakt Św. Wojciecha, Piotrkowska, Kieturakisa, Wróbla

W zasobach wybudowanych przy pomocy KFM/PIB w 2019 roku zamieszkiwało 8 użytkowników kwalifikujących się do eksmisji, w tym:

- 1 rodzina została wyeksmitowana w roku 2019,
- 6 rodzin z wyrokami sądowymi o eksmisję,
- 1 rodzina w okresie wypowiedzenia umowy najmu.

Wykonanie eksmisji z lokali mieszkalnych i zatrzymanie tempa wzrostu zaległości zależy m.in. od wskazania przez Gminę Miasto Gdańsk lokali socjalnych. W roku 2019 Spółka przeprowadziła jedną eksmisję z lokalu mieszkalnego.

W stosunku do 2018 r. należności z lokali mieszkalnych w 2019 r. uległy zmniejszeniu o 15 060,20 zł.

3.3.2. Postępowania sądowe w 2019 r. - lokale mieszkalne

3.3.2.1. Postępowania sądowe o eksmisję

Dla 1 rodziny postępowanie sądowe o eksmisję zostało zakończone wyrokiem orzekającym uprawnienie do lokalu socjalnego. Wobec 1 rodziny postępowania o eksmisję trwa nadal od ponad 2 lat.

3.3.2.2. Postępowania sądowe o zapłatę

W roku 2019 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o zapłatę należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wobec 5 lokatorów z nowych zasobów. Wobec 1 rodziny postępowanie sądowe zostało zakończone nakazem zapłaty. W stosunku do czterech lokatorów postępowanie sądowe o zapłatę należności trwa nadal.

3.3.3. Postępowania sądowe w 2019 r. - lokale użytkowe

3.3.3.1. Postępowania sądowe o eksmisję

W roku 2019 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o eksmisję z 2 garaży. Jedno zostało zakończone wyrokiem o eksmisję (nie jest jeszcze prawomocne), drugie postępowanie o eksmisję nadal trwa w sądzie.

3.3.3.2. Postępowania sądowe o zapłatę

W roku 2019 Spółka wszczęła postępowanie sądowe o zapłatę wobec jednego użytkownika garażu. Postępowanie sądowe nadal trwa.

3.3.4. Działania windykacyjne

3.3.4.1. Stare zasoby

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2019 roku odzyskano należności z lat ubiegłych w wysokości 591,98 zł.

3.3.4.2. Osiedle „Zielone Wzgórze”, Letnica, Trakt Św. Wojciecha, Piotrkowska, Kieturakisa, Wróbla

3.3.4.2.1. Lokale mieszkalne

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2019 roku odzyskano należności z lokali mieszkalnych w wysokości 230 664,80 zł.

3.3.4.2.2. Lokale użytkowe

W wyniku działań windykacyjnych Spółki w 2019 roku odzyskano należności z lokali użytkowych w wysokości 20 492,11 zł.

3.4 Podnoszenie standardów zasobów mieszkaniowych Spółki

3.4.1 Zasoby mieszkaniowe Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o. o. w ramach statutowej działalności i powierzonej Spółce misji w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych od roku 2013 realizuje szereg programów związanych z modernizacją lokali mieszkalnych w posiadanych zasobach i podnoszeniem standardu oferowanych usług. Najbardziej istotne prace remontowo budowlane obejmują remonty klatek schodowych i elewacji, montaż wspomagaczy ciągu wentylacyjnego w budynkach i remonty lokali mieszkalnych po zakończonych umowach najmu a także podniesienie efektywności funkcjonowania urządzeń grzewczych. Szczegółowy zakres prac przedstawiono w punktach poniżej.

Remont klatek schodowych.

W roku 2019 wyremontowano klatki schodowe budynku przy ul. Srebrna 8, łącznie 2 klatki schodowe a także dokonano wymiany drzwi wejściowych w budynkach Kampinoska 14 i Kampinoska 16, łącznie 5 skrzydeł drzwi wejściowych do klatek.

Montaż wspomagaczy ciągu wentylacyjnego.

W wytypowanych budynkach w celu poprawy działania wentylacji grawitacyjnej, na ostatnich kondygnacjach, w roku sprawozdawczym, zamontowano wspomagacze w 6 lokalach mieszkalnych, tj. przy ulicy Srebrnej 18 mieszkania 38, 34, 46 i 36 oraz w budynku Srebrna 28 lokal nr 10 i Kampinoskiej 16 lokal nr 11.

Remonty lokali mieszkalnych.

Spółka cyklicznie analizuje stan techniczny posiadanych zasobów i realizuje remonty przejętych lokali po zakończonych umowach najmu. W roku sprawozdawczym wykonano remonty sześciu 6 lokali mieszkalnych, tj. przy ulicy Srebrnej 10/10, Srebrnej 18/11, Kolorowej 25/35 oraz Kampinoskiej 16/6 i przy Trakcie Św. Wojciecha 191/20 i 189/3. Spółka przeprowadziła również remonty płyt balkonowych celem poprawy estetyki budynku osiedli i zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa.

Remont urządzeń grzewczych.

W roku 2019 Spółka realizowała czynności kontrolne i prace zwiększające sprawność i efektywność instalacji grzewczych w zasobach mieszkaniowych Spółki. W roku 2019 przeprowadzono remonty generalne pieców grzewczych w sześciu (6) lokalach tj. przy ulicy Srebrnej 10/10, 10/8, Srebrnej 18/2 i 18/8, Kolorowej 6/9 i Srebrnej 20/40 a także na bieżąco monitorowała stan techniczny dwóch kotłowni w budynkach przy ulicy Srebrnej 32 i 34 ponosząc stałe nakłady eksploatacyjne.

Remonty elewacji

Od roku 2019 Spółka realizuje program odnowy powłok tynkarskich elewacji budynków. Pierwszym budynkiem na którym wykonano takie prace był budynek przy ul. Srebrnej 22. W najbliższych latach planowane są remonty kolejnych elewacji bloków mieszkalnych na osiedlu Zielone Wzgórze.

W roku 2019, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, wymieniono wodomierze instalacji zimnej wody użytkowej w budynkach przy ulicy Srebrnej numer 8,10,12,14,16,18,20,22,24,28,32,34, przy ulicy Kolorowej 6, przy ulicy Kampinoskiej 14 i 16 oraz ciepłomierze na budynkach przy ul. Srebrna 32 i 34. Łącznie wymieniono 557 sztuk wodomierzy.

Poza technicznymi przeglądami budynków pracownicy Spółki prowadzą także stały dozór nad instalacjami systemów przeciwpożarowego i dymowego w budynkach przy ulicy Piotrkowskiej, przy ulicy Reduta Wyskok 2 i przy ulicy Kieturakisa 10 a także nad instalacjami kotłowni w budynkach przy ulicy Srebrna 32 i 34, nad przepompowniami ścieków, platformami dla osób niepełnosprawnych i węzłami cieplnymi.

W związku z przekroczeniem średniej normy opadów atmosferycznych, przed okresem letnim roku 2019, dokonano dodatkowego przeglądu i czyszczenia kanalizacji deszczowej w celu minimalizacji ryzyka zalewania zasobów Spółki po intensywnych lub ponadnormatywnych opadach. Prace te zostały ponownie przeprowadzone jesienią 2019 roku.

W nieużytkowanych zasobach mieszkaniowych na Dolnym Mieście Spółka na bieżąco monitoruje stan budynków i zabezpiecza wejścia i otwory okienne, a także monitoruje stan konstrukcji i elewacji budynków. W roku sprawozdawczym Spółka na skutek podpalenia garażu przy ul. Szczygłej 3/4 poniosła dodatkowe koszty zabezpieczenia budynku.

1. Analiza majątkowa i finansowa

4.1. Aktywa Spółki

4.1.1. Aktywa trwałe Spółki

Stan majątku trwałego brutto Spółki na dzień 31.12.2019 r. oraz jego zmiany w ciągu roku obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	Saldo Otwarcia 2019 r.	Saldo Zamknięcia 2019 r.
Grunty własne	36 184 133,74	36 184 133,74
Budynki i budowle	189 977 859,47	206 431 692,23
Urządzenia techniczne i maszyny	498 861,27	1 518 753,04
Środki transportu	37 993,41	14 479,45
Pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	4 481 330,23	13 532 944,98
Razem	231 180 178,12	257 682 003,44

Wartość majątku trwałego brutto według stanu na dzień bilansowy roku 2019 w stosunku do roku 2018 zwiększyła się o 26 501,83 tys. zł, przy czym:

1. Wartość budynków i budowli zwiększono w wyniku:

- Poniesionych nakładów na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej 68 w Gdańsku wraz z infrastrukturą (w tym urządzenia techniczne i maszyny);
- Poniesionych nakładów na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Kieturakisa 6 w Gdańsku wraz z infrastrukturą (w tym urządzenia techniczne i maszyny);

2. Wartość środków trwałych w budowie zwiększyła się o 9 051,61 tys. zł.

Nakłady na środki trwałe w budowie omówiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Na wielkość nakładów inwestycyjnych (środki trwałe w budowie) składają się następujące pozycje:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość nakładów
1.	Nakłady na dokumentację projektową, opłaty przyłączeniowe, roboty budowlane – Osiedle Unruga (4 budynki mieszkalne)	878 793,29
2.	Nakłady na budowę budynku mieszkalnego ul. Wróbla 23	1 441 432,71
3.	Nakłady na rewitalizację Dolnego Miasta w Gdańsku	972 106,93
4.	Nakłady na budowę budynku użytkowego Reduta Wyskok 4/5	4 646 983,08
5.	Nakłady na budowę budynku użytkowego Reduta Wyskok 6 AB	5 593 628,97
6.	Razem	13 532 944,98

Wartość netto rzeczowego majątku trwałego Spółki na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 258 730,45 tys. zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosła o 26 608,51 tys. zł, to jest o 11,57%.

4.1.2. Aktywa obrotowe Spółki

Aktywa obrotowe Spółki w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyły się o kwotę 1 941,86 tys. zł i wynosiły na koniec roku obrotowego 30 203,41 tys. zł.

Wpływ na zwiększenie aktywów miało:

- Zwiększenie środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych o kwotę 1 444,24 tys. zł
- Zwiększenie rozrachunków z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń o kwotę 886,67 tys. zł
- Zwiększenie rozrachunków z tyt. dostaw i usług o kwotę 568,88 tys. zł

Zmiany aktywów obrotowych obrazuje tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019 r.
1	Z tytułu dostaw i usług	521 648,94	11 519 194,33	10 950 307,26	1 090 536,01
	Rozrachunki z tytułu najmu	639 038,07	11 668 306,82	11 652 822,16	654 522,73
	Odsetki z tytułu najmu	309 270,09	291 447,00	509 859,14	90 857,95
	Aktualizacja należności (-)	385 397,88	17 320,62	6 295,59	396 422,91
	Aktualizacja odsetek (-)	41 260,34	423 238,87	420 728,17	43 771,04
2	Środki pieniężne	27 639 809,09	3 504 591 922,12	3 503 147 678,18	29 084 053,03
3	Rozliczenia międzyokresowe	100 096,01	1 053 527,62	1 124 797,97	28 825,66
	Razem aktywa obrotowe	28 261 554,04	3 517 164 644,07	3 515 222 783,41	30 203 414,70

W powyższej tabeli omówiono stany zgodnie z księgami, pozycje łączne bilansu.

4.1.2.1. Przychody i należności czynszowe

4.1.2.1.1. Należności czynszowe

Szczegółowe dane oraz analizy dotyczące przychodów i należności czynszowych podano w tabelach numer 7-10.

4.1.2.1.2. Przychody i należności w złotych brutto z tytułu czynszu w zasobach własnych przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne		lokale użytkowe		Razem	
	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2018	Rok 2019
Należności						
Należności z tytułu czynszu wraz z mediami:	521 762,37	506 702,17	48 692,65	42 506,47	570 455,02	549 208,64
zasoby Spółki Dolne Miasto - pustostany	12 788,90	12 810,38	611,67	1 205,49	13 400,57	14 015,87
zasoby Spółki	508 973,47	493 891,79	47 802,14	40 822,20	556 775,61	534 713,99
garaże przy ul. Człuchowskiej	0,00	0,00	278,84	478,78	278,84	478,78
Przychody						
Przychody należne z tytułu czynszu wraz z mediami w okresie od 01.01.do 31.12. :	9 672 939,67	10 350 789,04	1 049 682,40	1 084 137,55	10 722 622,07	11 434 926,59
zasoby Spółki Dolne Miasto - pustostany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zasoby Spółki	9 672 939,67	10 350 789,04	1 007 653,29	1 041 388,63	10 680 592,96	11 392 177,67
Garaże przy ul. Człuchowskiej	0,00	0,00	42 029,11	42 748,92	42 029,11	42 748,92

Na dzień 31.12.2019 r. należności brutto z tytułu czynszów wynosiły 549 208,64 zł i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2018 r. zmalały o 21, 24 tys. zł tj. o 3,72 %.

4.1.2.1.3. Strukturę czasową należności czynszowych w złotych w zasobach własnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Wyszczególnienie	Kwota należności	
	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2019
do 1 miesiąca	47 077,38	62 495,66
od 1 do 3 miesięcy	100 443,40	66 114,08
od 3 do 6 miesięcy	37 536,36	24 175,99
od 6 do 12 miesięcy	37 141,37	42 854,43
ponad 1 rok	348 256,51	353 568,48
Razem	570 455,02	549 208,64

4.1.2.1.4. Struktura czasowa należności czynszowych brutto w złotych w zasobach własnych w roku 2019 (lokale mieszkalne i lokale użytkowe) przedstawiona jest w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Lokale mieszkalne				
Należności brutto				Ogółem
Wyszczególnienie	Zasoby Spółki	W tym: KFM, FD, SBC		
do 1 miesiąca	53 298,47	48 163,60		53 298,47
Od 1 do 3 miesięcy	59 367,35	56 728,07		59 367,35
Od 3 do 6 miesięcy	21 797,32	19 108,77		21 797,32
Od 6 do 12 miesięcy	22 993,62	22 993,62		22 993,62
Ponad 1 rok	349 245,41	306 012,80		349 245,41
Razem	506 702,17	453 006,86		506 702,17
Lokale użytkowe				
Należności brutto				Ogółem
Wyszczególnienie	Zasoby Spółki	W tym: KFM, FD, SBC		
do 1 miesiąca	8 984,89	8 135,83	212,30	9 197,19
Od 1 do 3 miesięcy	6 480,25	5 442,37	266,48	6 746,73
Od 3 do 6 miesięcy	2 378,67	2 378,67	0,00	2 378,67
Od 6 do 12 miesięcy	19 860,81	19 860,81	0,00	19 860,81
Ponad 1 rok	4 323,07	4 323,07	0,00	4 323,07
Razem	42 027,69	40 140,75	478,78	42 506,47
Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe				
Ogółem	548 729,86	493 147,61	478,78	549 208,64

Egzekwowanie należności od najemców opisano w pkt. 3.3 - Polityka windykacyjna

4.1.2.1.5. Strukturę czasową należności czynszowych netto w złotych w zasobach własnych w roku 2019 (lokale mieszkalne i lokale użytkowe) przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10

Lokale mieszkalne			
Należności netto			Ogółem
Wyszczególnienie	Zasoby Spółki	W tym: KFM, FD, SBC	
do 1 miesiąca	53 298,47	48 163,60	53 298,47
Od 1 do 3 miesięcy	59 367,35	56 728,07	59 367,35
Od 3 do 6 miesięcy	21 797,32	19 108,77	21 797,32
Od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
Ponad 1 rok	0,00	0,00	0,00
Razem	134 463,14	124 000,44	134 463,14

Lokale użytkowe				
Wyszczególnienie	Należności netto		Garaże przy ul. Człuchowskiej	Ogółem
	Zasoby Spółki	W tym: KFM, FD, SBC		
do 1 miesiąca	8 984,89	8 135,83	212,30	9 197,19
Od 1 do 3 miesięcy	6 480,25	5 442,37	266,48	6 746,73
Od 3 do 6 miesięcy	2 378,67	2 378,67	0,00	2 378,67
Od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
Ponad 1 rok	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	17 843,81	15 956,87	478,78	18 322,59
Ogółem lokale mieszkalne i użytkowe				
Ogółem	152 306,95	139 957,31	478,78	152 785,73

Na dzień 31.12.2019 r. należności czynszowe netto z tytułu najmu lokali wynosiły 152,8 tys. zł bez odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty i po pomniejszeniu o kwotę dokonanych w latach 2005-2019 odpisów aktualizacyjnych należności czynszowych. Wskaźnik zaległości czynszowych netto zasobów Spółki na dzień bilansowy 2019 r. wynosił 1,34 % w stosunku do przychodów czynszowych.

4.1.2.2. Środki pieniężne

Posiadane środki pieniężne w wysokości 29 084,05 tys. zł pozwalają na zaspokojenie bieżących zobowiązań Spółki oraz wypłat kaucji mieszkaniowych. Utrzymanie stanu środków pieniężnych pokrywających wysokość zobowiązań z tytułu wpłaconych kaucji jest wymogiem banku kredytującego inwestycje Spółki. Kwota kaucji na dzień 31.12.2019 r. wynosi 6 269,58 tys. zł.

4.2. Kapitały Spółki

4.2.1. Kapitał własny

Kapitał własny Spółki w wyniku decyzji Wspólnika oraz wypracowanego zysku uległ w roku sprawozdawczym zwiększeniu o 17 503,31 tys. zł osiągając na dzień bilansowy poziom 178 675,59 tys. zł. Kapitał własny stanowi 61,84 % sumy bilansowej oraz pokrywa w 69,34 % aktywa trwałe Spółki.

Zwiększenie kapitału własnego nastąpiło poprzez:

- Podniesienie przez Wspólnika w 2019 r. kapitału podstawowego o kwotę 14 910,00 tys. zł. Kapitał został pokryty w gotówce.
- Wypracowanie w roku sprawozdawczym zysku netto w wysokości 2 196,14 tys. zł.
- Wypracowanie zysku z lat ubiegłych w wysokości 1 783,18 tys. zł.

4.2.2. Kapitał obcy

W stosunku do roku 2018 uległa zwiększeniu wielkość kapitałów obcych Spółki o kwotę 11 047,06 tys. zł. Kapitał obcy wynosi na dzień bilansowy 110 258,27 tys. zł. Strukturę kapitału obcego prezentuje tabela nr 11.

Tabela nr 11

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
1	Kredyty ogółem	58 361 194,06	11 368 605,59	4 139 840,66	65 589 958,99
2	Inne zobowiązania finansowe, w tym:	32 418 570,09	2 983 000,70	1 021 191,20	34 380 379,59
2a.	Kaucje mieszkaniowe	5 919 992,28	550 226,15	200 636,44	6 269 581,99
2b.	Partycypacje osób fizycznych będącymi najemcami w kosztach budowy	26 346 080,45	2 432 774,55	668 057,40	28 110 797,60
2c.	Zabezpieczenie należytego wykonania umów budowlanych	152 497,36	0,00	152 497,36	0,00
3	Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	148 804,70	540 658,74	529 287,05	160 176,39
4	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług,	1 781 218,85	4 888 731,57	2 483 375,35	4 186 575,07
5	Rezerwa na przewidywane zobowiązania tytułu robót remontowych/ inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rezerwy	383 288,85	1 561 436,01	383 288,85	1 561 436,01
7	Zobowiązania wykazane w RMK	6 115 376,50	268 801,44	2 023 554,24	4 360 623,70
8	Fundusze specjalne	2 711,56	78 306,54	61 895,72	19 122,38
9	Razem	99 211 164,61	21 689 540,59	10 642 433,07	110 258 272,13

W roku 2019 nastąpiła zmiana wysokości obcych źródeł finansowania Spółki, których udział wzrósł o 12,39 %. W roku 2019 podpisano umowy kredytowe w wysokości 7 693,00 tys. zł., które będą wypłacane w roku 2020 na:

- uzupełnienie finansowania realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Wróbla 23, realizowanego z SBC
- uzupełnienie finansowania realizacji budynku użytkowego przy ul. Reduta Wyskok 6/Szczygła 1, realizowanego ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz budżetu Państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020,
- uzupełnienie finansowania realizacji budynku użytkowego przy ul. Reduta Wyskok 4/5 realizowanego ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz budżetu Państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020.

Wzrosły krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług o kwotę 2 405,35 tys. zł. Wzrost ten wynika z dużo wyższych zobowiązaniach wobec kontrahentów.

4.3. Rachunek zysków i strat

4.3.1. Przychody

Prowadząc swoją statutową działalność Spółka w roku 2019 osiągnęła przychody, których strukturę prezentuje tabela nr 12.

Tabela nr 12

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018 r	Plan 2019 r.	Wykonanie 2019 r.	% wykonanie planu	2019/2018 (%)
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 260 123,21	12 106 461,25	12 451 565,06	102,85%	110,58%
	- przychody z najmu lokali mieszkalnych wraz mediami,	9 876 582,13	10 317 387,32	10 350 789,04	100,32%	104,80%
	- przychody z najmu lokali użytkowych	318 837,39	326 341,60	319 434,14	97,88%	100,19%
	- przychody z najmu garaży	573 477,22	597 231,42	764 703,41	128,04%	133,35%
	- pozostałe przychody ze sprzedaży	27 768,72	27 768,72	27 768,72	100,00%	100,00%
	- przychody z tytułu korzystania z placu budowy przez wykonawców robót budowlanych	594 972,80	1 477 157,00	1 197 810,16	81,09%	201,32%
	Zmiana stanu produktów	-131 515,05	-398 446,29	-208 940,41	52,44%	158,87%
2.	Przychody finansowe	780 777,01	732 622,02	872 318,89	119,07%	111,72%
3.	Pozostałe przychody operacyjne	767 934,18	1 131 901,01	1 647 333,61	145,54%	214,51%
4.	Razem	12 808 834,40	13 970 984,28	14 971 217,56	107,16%	116,88%

W roku bilansowym Spółka wypracowała przychody w łącznej wysokości 14 971,21 tys. zł, tj. 116,88% wielkości przychodów w roku 2018. Wzrost w stosunku do roku 2018 wynika ze zwiększenia powierzchni oczynszowanej oraz sprzedaży nieruchomości przy ul. Królikarnia 13. Przychody z najmu lokali mieszkalnych są wyższe od planowanych o 0,32%, a od wykonania roku 2018 o 4,80%. Przychody z najmu garaży są wyższe od wykonania roku 2018 o 28,04% (zwiększenia zasobu garaży), są one wyższe od planu o 33,35%. Przychody z najmu lokali użytkowych są niższe od planowanych o 2,12% ze względu na opóźnienie w oddaniu budynku Reduta Wysok 6 AB.

Przychody z tytułu korzystania z placu budowy są niższe o 18,91% od planowanych z tytułu późniejszego rozpoczęcia inwestycji Wróbla 23 ze względu na późną decyzję kredytową oraz opóźnienia w realizacji inwestycji użytkowej Reduta Wysok 6 AB.

Zmiana stanu produktów jest pozycją rozliczeniową i wynika z zasady rachunkowości mówiącej o współmierności kosztów do przychodów. Ujemna zmiana stanu produktu wskazuje, że koszty usług roku 2019 zostały poniesione w roku obrotowym i nie wystąpią w kosztach rodzajowych kolejnego roku obrotowego.

Wysokość przychodów finansowych to wynik negocjacji oprocentowania lokat bankowych z bankami i są one wyższe od planu roku 2019 o 19,07% a od wykonania roku 2018 o 11,72%. Wynik w pozycji Pozostałe przychody operacyjne to głównie sprzedaż nieruchomości Królikarnia 13, dlatego wskaźniki są nie porównywalne z wykonaniem roku 2018 oraz z planem roku 2019.

Wynik tej pozycji jest wyższy od planowanej o 45,54%, a od wykonania roku 2018 o 141,51%.

4.3.2 Koszty działalności

Rodzaje kosztów działalności przedstawia tabela nr 13

Tabela nr 13

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018r.	Plan 2019 r.	Wykonanie 2019r.	Wykonanie planu (%)	2018/2019 (%)
1.	Amortyzacja	2 574 953,35	2 289 003,45	2 809 055,39	122,72%	109,09%
2.	Zużycie materiałów i energii	1 807 706,03	2 523 898,42	2 143 498,95	84,93%	118,58%
3.	Usługi obce	1 547 393,75	2 327 638,83	1 609 872,66	69,16%	104,04%
4.	Podatki i opłaty	994 967,28	963 068,42	1 119 304,16	116,22%	112,50%
5.	Wynagrodzenia	1 909 458,24	1 445 972,43	1 668 130,52	115,36%	87,36%
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	428 400,71	543 596,15	430 706,04	79,23%	100,54%
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	62 258,46	203 059,94	137 374,09	67,65%	220,65%
8.	Pozostałe koszty operacyjne	788 898,82	423 433,13	1 127 694,13	266,32%	142,95%
9.	Koszty finansowe	1 260 866,92	2 230 623,09	1 686 384,42	75,60%	133,75%
10.	Razem	11 374 903,56	12 950 293,86	13 009 453,89	100,46%	114,37%

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego, Spółka poniosła koszty na planowanym poziomie oraz o 14,37% wyższe niż wykonanie roku 2018. Pozycja która ma duży wpływ to pozostałe koszty operacyjne, wzrosły w stosunku do planu o 166,32 % a w stosunku do roku 2018 o 42,95 %. Wynika to z zawiązania rezerwy na prace wykonane przez podwykonawcę w roku 2013.

Zanotowano zmniejszenia wartości w stosunku do wartości planowanej w pozycjach: zużycie materiałów i energii, usług obcych, podatkach i opłatach, ubezpieczeniach społecznych i innych świadczeniach. Koszty te stanowią podstawę działalności i są nazywane kosztami działalności operacyjnej. Są one niższe od przychodu z działalności podstawowej, co oznacza że Spółka wykazuje zysk na poziomie 2 533,62 tys. zł na działalności podstawowej. Są one jednak wyższe w stosunku wykonania roku 2018. Koszty działalności podstawowej wpływają bezpośrednio na obciążenie stawki czynszu. Zwiększone koszty działalności podstawowej oraz sytuacja rynkowa w 2020 roku, która powoduje wzrost kosztów, skłania do konieczności zweryfikowani stawek czynszu.

Strukturę procentową udziału poszczególnych rodzajów kosztów w kosztach ogółem w roku 2019 r. prezentuje diagram nr 1.

Diagram nr 1



4.3.2.1 Zużycie materiałów i energii

W roku 2019 koszty zużycia materiałów i energii wyniosły 2 143,49 tys. zł, co stanowi 118,58 % wykonania roku 2018 i 84,93 % planowanych kosztów roku 2019.

W roku 2019 Spółka zakupiła materiały na kwotę 47,65 tys. zł. Materiały te przeznaczone zostały do bezpośredniego zużycia. Główne pozycje to: zakup materiałów biurowych (16,32 tys. zł), zakup prasy, literatury fachowej, programów do kosztorysowania (3,79 tys. zł), środków czystości (5,44 tys. zł), zakup art. spożywczych (2,06 tys. zł), wyposażenie biura w sprzęty (3,11 tys. zł), paliwo (7,01 tys. zł), oraz pozostałe zakupy (9,92 tys. zł).

Wymienione koszty są kosztami niezbędnymi do funkcjonowania Spółki.

Koszty zużycia energii ukształtowały się na poziomie 1 810,35 tys. zł. Na wielkość tej pozycji składają się: koszty zużycia energii elektrycznej (347,59 tys. zł), gazu (100,64 tys. zł), energii cieplnej (438,18 tys. zł) oraz koszty zużycia wody (923,94 tys. zł). Zużycie energii dotyczące wynajmowanych lokali użytkowych i mieszkalnych jest refakturowane na najemców.

4.3.2.2. Koszty usług obcych

Poziom zakupionych usług obcych w poszczególnych ich rodzajach obrazuje tabela nr 14.

Tabela nr 14

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018 r.	Plan 2019 r.	Wykonanie 2019 r.	% wykonania planu	2019/2018 %
1.	Usługi remontowe, konserwacja	927 238,71	1 248 602,19	1 022 054,08	81,86%	110,23%
2.	Usługi komunalne	275 849,91	368 500,00	242 566,49	65,83%	87,93%
3.	Obsługa prawna, informatyczna,	177 468,91	398 058,89	182 922,49	45,95%	103,07%
4.	Usługi pocztowe	10 140,90	11 154,99	10 206,40	91,50%	100,65%
5.	Ochrona obiektu	4 334,74	4 681,52	4 168,12	89,03%	96,16%
6.	Usługi telekomunikacyjne	12 772,87	15 966,09	15 060,18	94,33%	117,91%
8.	Pozostałe	139 587,71	280 675,15	132 894,90	47,35%	95,21%
9.	Razem	1 547 393,75	2 327 638,83	1 609 872,66	69,16%	104,04%

W roku 2019 usługi obce ukształtowały się na poziomie 1 609,87 tys. zł, co stanowi 104,04 % wykonania roku 2018 i 69,16% planu na rok 2019. Wynika to ze zmniejszonych kosztów poniesionych głównie w pozycji usługi remontowe.

Obniżenie kosztów usług obcych pokazuje racjonalne podejście do gospodarowania zasobem mieszkaniowym i użytkowym.

4.3.2.3. Podatki i opłaty

Na wielkość podatków i opłat składają się między innymi: podatek od nieruchomości w wysokości 647,34 tys. zł, wywóz nieczystości w wysokości 379,22 tys. zł, opłaty sądowe i skarbowe 3,13 tys., opłaty notarialne w wysokości 5,52 tys. zł, PCC w wysokości 68,05 tys. zł, opłata PFRON w wysokości 14,63 tys. zł, pozostałe w wysokości 1,41 tys. zł.

Na poziom tych kosztów Spółka nie ma wpływu.

4.3.2.4. Wynagrodzenia

W roku 2019 jak i w latach ubiegłych pracownicy TBS „Motława” Spółka z o.o. wynagradzani byli na podstawie Regulaminu Wynagradzania Pracowników.

Koszty wynagrodzeń w roku 2019 obrazuje tabela nr 15.

Tabela nr 15

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018 r.	Plan 2019 r.	Wykonanie 2019 r.	% wykonania planu	2019/2018 %
1.	Wynagrodzenia umowy o pracę - koszty	1 764 429,36	1 445 972,43	1 520 046,56	105,12%	86,15%
2.	Wynagrodzenie – z tytułu umów cywilno-prawnych – koszty	145 028,88	180 000,00	148 083,96	82,27%	102,11%
3.	Razem	1 909 458,24	1 625 972,43	1 668 130,52	102,59%	87,36%

W roku 2019 koszty wynagrodzeń ukształtowały się na poziomie 1 668,13 tys. zł, co stanowi 87,36 % wykonania roku 2018 oraz 102,59 % wykonania planu roku 2019.

Osobowy fundusz płac oraz średnie wynagrodzenie przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie 2019 r.	% wykonania planu
1.	Osobowy fundusz płac w zł	1 900 071,53	1 836 919,57	96,68%
2.	Średnioroczne zatrudnienie etaty	25,51	25,13	98,51%
3.	Średnie wynagrodzenia w zł	6 206,95	6 091,39	98,14%

W roku 2019 wykonano fundusz płac zgodnie z założonym planem. Osobowy fundusz płac roku 2019 osiągnął 96,68 % planu. Średnie wynagrodzenie za rok 2019 wyniosło 6 091,39zł przy planowanej wielkości 6 206,95 zł.

4.3.2.5. Świadczenia na rzecz pracowników

W tej pozycji mieszczą się narzuty na wynagrodzenia w postaci kosztów ubezpieczeń społecznych (325,20 tys. zł), koszty szkoleń pracowników (14,63 tys. zł), zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (79,37 tys. zł), koszty bhp, wydatki na ochronę zdrowia – koszty badań okresowych (2,3 tys. zł) oraz pozostałe (9,2 tys. zł).

4.3.2.6. Amortyzacja

Poziom kosztów amortyzacji ukształtował się w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów w tym zakresie i uległ zwiększeniu o 9,09 % w stosunku do roku ubiegłego z uwagi na wzrost majątku, podwyższenie stawki amortyzacyjnej budynków, oraz naliczenie umorzenia dla środków nie likwidowanych w roku 2019. Większe wykonanie od planowanego o kwotę 520,05 tys. zł wynika z amortyzacji po uwzględnieniu korekt roku 2017 i 2018.

4.3.2.7. Pozostałe koszty rodzajowe.

Pozycja „pozostałe koszty rodzajowe” wynosi 137,37 tys. zł, na co składają się: ubezpieczenia majątkowe (74,08 tys. zł), reprezentacja i reklama (13,19 tys. zł), ryczałty za używanie własnych pojazdów do celów służbowych (25,86 tys. zł), oraz pozostałe (24,24 tys. zł).

4.3.2.8. Pozostałe koszty operacyjne

W roku 2019 Spółka poniosła wyższe w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty operacyjne – 1 127,69 tys. zł (w 2018 roku – 788,89 tys. zł). Na wielkość tych kosztów składają się następujące pozycje przedstawione w tabeli 17.

Tabela nr 17

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
1.	Odpis w koszty należności czynszowych	622 563,58
2.	Koszty sądowe wniesionych spraw sądowych, zastępstwa procesowego	54 709,42
3.	Kary umowne zwrócone wykonawcy	46 822,21
4.	Koszty operatów szacunkowych	25 209,40
5.	Pozostałe koszty operacyjne	378 389,52
6.	Razem	1 127 694,13

4.3.2.9. Koszty finansowe

W roku 2019 Spółka poniosła wyższe, w stosunku do roku ubiegłego pozostałe koszty finansowe – 1 686,38 tys. zł (w 2018 roku – 1 260,86 tys. zł). Koszty finansowe obejmują: odsetki od kredytów bankowych (1 187,37 tys. zł), koszty waloryzacji kaucji i partycypacji (97,80 tys. zł), pozostałe (401,21 tys. zł).

4.3. Wynik na działalności

Wynik na działalności Spółki obrazuje tabela nr 18

Tabela nr 18

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018 r.	Plan 2019	Wykonanie 2019 r.	% wykonanie planu	2019/2018 w %
1.	Przychody netto ze sprzedaży	11 260 123,21	12 106 461,25	12 451 565,06	102,85%	110,58%
2.	Koszty działalności operacyjnej	9 325 137,82	10 296 237,66	9 917 941,81	96,33%	106,36%
3.	Wynik na sprzedaży	1 934 985,39	1 810 223,59	2 533 623,25	139,96%	130,94%
4.	Pozostałe przychody operacyjne	767 934,18	1 131 901,01	1 647 333,61	145,54%	214,51%
5.	Pozostałe koszty operacyjne	788 898,82	423 433,13	1 127 694,13	266,32%	142,95%
6.	Wynik na działalności operacyjnej	-20 964,64	708 467,88	519 639,48	73,35%	-2478,65%
7.	Przychody finansowe	780 777,01	732 622,02	872 318,89	119,07%	111,72%
8.	Koszty finansowe	1 260 866,92	2 230 623,09	1 686 384,42	75,60%	133,75%
9.	Wynik na działalności finansowej	-480 089,91	-1 498 001,07	-814 065,53	54,34%	169,57%
10.	Zysk brutto	1 433 930,84	1 020 690,40	2 239 197,20	219,38%	156,16%
11.	Podatek dochodowy	0,00	440 995,39	43 051,00	9,76%	
12.	Zysk netto	1 433 930,84	579 695,01	2 392 445,97	412,71%	166,85%

Wyniki roku 2019 Spółka wypracował na wysokim poziomie gospodarczym mimo szerszego zakresu działania eksploatacyjnego i remontowego. Na wysokość zysku roku 2019 wpłynęła głównie sprzedaż nieruchomości Królikarnia 13.

Zarząd Spółki wnioskuje, aby wypracowany przez Spółkę w roku 2019 zysk netto, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” oraz § 14 Aktu zawiązania spółki został, uchwałą Zgromadzenia Wspólników, przeznaczony na podwyższenie kapitału zapasowego Spółki w wysokości 20% zysku netto, a w wysokości 80% na utworzony fundusz modernizacyjno – inwestycyjny w kapitale rezerwowym, którego środki będą przeznaczone na rewitalizację zasobu Spółki na Dolnym Mieście.

4.4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne – porównanie roku 2018 i 2019

Tabela nr 19

Wskaźniki aktywności

		2018	2019
Cykl rotacji należności	<u>Należności z tytułu dostaw i usług</u>		
	Przychody ze sprzedaży	* 365	1,83
Cykl rotacji zobowiązań	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u>		
	Przychody ze sprzedaży	* 365	57,74
Produktywność majątku	<u>Przychody ze sprzedaży</u>		
	Stan aktywów na koniec okresu sprawozdawczego	*100	4,32

Wskaźniki płynności

		2018	2019
-			
Wskaźnik bieżącej płynności	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u>		
	Zobowiązania krótkoterminowe		5,69
Wskaźnik szybki płynności	<u>Aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>		
	Zobowiązania krótkoterminowe		5,69

Wskaźniki rentowności

		2018	2019
Rentowność sprzedaży netto	<u>Zysk netto</u>		
	Przychody ze sprzedaży	* 100	12,73
Rentowność sprzedaży brutto	<u>Wynik na działalności gospodarczej</u>		
	Przychody ze sprzedaży	* 100	17,18
Rentowność na działalności gospodarczej	<u>Zysk netto</u>		
	Stan aktywów na koniec okresu sprawozdawczego	* 100	17,00
Rentowność majątku ogółem	<u>Zysk netto</u>		
	Stan kapitału wł. na koniec okresu sprawozdawczego	* 100	0,55
Rentowność kapitału własnego	<u>Zysk netto</u>		
	Stan kapitału wł. na koniec okresu sprawozdawczego	* 100	0,89

Wskaźniki finansowania

		2018	2019
Stopa zadłużenia ogółem	<u>Zobowiązania ogółem</u>		
	Aktywa ogółem	* 100	38,10
Pokrycie majątku trw. kap. wł.	<u>Kapitał własny</u>		
	Aktywa trwałe	* 100	69,43
Trwałość struktury finansowania	<u>Kapitał własny + zobow. długoterm.</u>		
	Stan pasywów na koniec okresu sprawozdawczego.	* 100	95,60
Pokrycia zadłużenia	<u>zysk netto + amortyzacja + koszty finansowe</u>		
	koszty finansowe+ raty kredytów		4,18
Wskaźnik finansowania kosztów	<u>Przychody ze sprzedaży</u>		
	koszty działalności operacyjnej + koszty finansowe		1,06

Wskaźniki aktywności

Wskaźnik rotacji zobowiązań pokazuje liczbę dni, jaka potrzebna jest Spółce do spłacenia swoich zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika na poziomie 122,72 dni świadczy o bardzo dobrej płynności w regulowaniu swoich bieżących zobowiązań.

Wskaźniki płynności

Wskaźnik bieżącej płynności pokazuje jaka jest zdolność firmy do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. W Spółce ten wskaźnik znajduje się na poziomie 3,64 co oznacza, że Spółka posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

Wskaźnik szybki płynności jest uzupełnieniem wskaźnika bieżącej płynności. Informuje on o możliwościach Spółki spłacania krótkoterminowych zobowiązań aktywami o wysokiej płynności. Jego wysokość wynosi 3,64, co oznacza, iż Spółka ma szybką płynność. Na wielkość wskaźników wpływa wyższy na dzień bilansowy poziom zobowiązań krótkoterminowych przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych. Są to jednak zobowiązania bieżące i wynikają z realizacji procesu inwestycyjnego. Wskaźniki są tożsame gdyż spółka nie ma zapasów. Stan środków pieniężnych gwarantuje w pełni ich terminową zapłatę

Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności bardzo często uważane są za najważniejszy element analizy sytuacji finansowo-majątkowej Spółki. Wskaźniki rentowności obrotu są stosunkiem procentowym zysku do przychodu ze sprzedaży lub kosztów uzyskania przychodów. Określają one udział odpowiedniego wyniku finansowego w wartości uzyskanej ze sprzedaży usług oraz zrealizowanych operacji finansowych. Wskaźniki rentowności oznaczają, jak wiele zysku netto ze sprzedaży pozostaje w Spółce. Zysk ten wyniósł w 2019 roku 2 239 197,20 zł

Wszystkie 5 wskaźników rentowności znajdują się na pożądanym poziomie (tabela nr 19 wskaźniki rentowności).

Wskaźniki finansowania kosztów

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałami własnymi ilustruje efektywność polityki finansowej Spółki. Wskaźnik na poziomie 1 i powyżej wskazuje, że skalkulowana stawka czynszu na działalności mieszkaniowej pokrywa koszty działalności mieszkaniowej oraz koszty finansowe związane ze spłatą kredytów zaciągniętych na prowadzenie tej działalności. Wskaźnik ilustruje zdolność podmiotu do regulowania zobowiązań bieżących aktywami bieżącymi, które mogą być szybko przekształcone w formę pieniężną. Wielkość wskaźnika powinna się kształtować na poziomie 1 dla utrzymania równowagi finansowej. Zbyt niski wskaźnik może doprowadzić do niewypłacalności.

Wysoka wartość wskaźników finansowania w przypadku Spółki jest prawidłowa ze względu na konieczność zatrzymania na rachunku bankowym kaucji. Wynika to ze specyfiki działalności i modelowego prezentowania wskaźnika.

Wysokość kaucji w 2019 r wyniosła 6 269 581,99 zł.