

D. Sobolewski
10.06.2025

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „AQUA” Spółka z o.o.
siedziba: 12-100 Szczytno ul. Polska 38, NIP 745-000-17-18, kapitał Spółki: 559400.-zł
Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0000000574
tel. 0 89 624 22 41

BF BR 64
06.06.2025r
[Signature]

Szczytno 05.06.2025r.

URZĄD MIEJSKI W SZCZYTNIE
ul. H. Sienkiewicza
12-100 Szczytno

0206129
Data wpływu: 2025-06-06
Nr: PP. 5856.2025
Przyjeź: Przybylska Agata - Podinspekt
Biuro Obsługi Interesanta
Załączników: 0

Informacja
na posiedzenie Komisji Budżetu i Finansów
Rady Miasta w Szczytnie

Zgodnie ze złożonym sprawozdane finansowym PWiK AQUA Sp. z o.o. za rok obrotowy 2024 do Rady Nadzorczej Spółki informuję:

1. Bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów na kwotę 3 738.201,12 zł.
2. Rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem netto w wysokości 335 794,67 zł.
3. Podział zysku w wysokości 335 794,67 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

Ponadto, na dzień 30.04.2025r. wynik rachunku zysków i strat wynosi 127 463,68 zł., co stanowi wzrost do analogicznego okresu roku 2024, o kwotę 413 802,08 zł

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Arkadiusz Brzozowski

Komisja Budżetu i Finansów

INFORMACJE O FUNKCJONOWANIU ZAKŁADU KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ SP. Z O.O. W SZCZYTNIE

MIEJSKI WĘZŁ PRZESIADKOWY ZA ROK 2024

Zakład Komunikacji Miejskiej Spółka z o. o. w Szczycinie została powołana na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Szczycinie z dnia 20 grudnia 2001 roku – Nr XXXVII/396/2001 i powstała z likwidacji zakładu budżetowego. Spółka prowadzi działalność gospodarczą od 1 stycznia 2002 r. jako spółka prawa handlowego na podstawie:

– aktu założycielskiego sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w Szczycinie przed notariuszem Edmundem Kucińskim – repertorium A, Nr 1/2002 z późniejszymi zmianami.

Spółka została zarejestrowana w dniu 15.04.2002 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000098801. Spółka jest jednoosobową spółką komunalną. Posługuje się numerami:

Regon: 511433568, NIP: 745-16-94-801.

Władze Spółki:

– Zgromadzenie Wspólników:

Przewodniczącym Zgromadzenia Wspólników jest Burmistrz Miasta Szczycino lub z jego upoważnienia inna osoba.

W roku 2024 odbyły się dwa Zgromadzenia Wspólników gdzie:

- W dniu 30.01.2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zmieniło uchwałę dotyczącą zasad wynagradzania Prezesa.
- W dniu 29.05.2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej. Odwołano Panią Helenę Jasiukiewicz (Członek Rady), powołano Pana Tomasza Kalinowskiego (Członek Rady), odwołano Walerzak Marcin (Członek Rady) powołano Kalinowski Tomasz (Członek Rady).
- W dniu 19.06.2024 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2023 r. i udzieliło absolutorium Zarządowi Spółki i Radzie Nadzorczej.
- W dniu 31.07.2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej. Odwołano Pana Arkadiusza Brzozowskiego (przewodniczący Rady), powołano Pana Kamila Tabakę (Przewodniczący Rady).
- W dniu 4.12.2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej. Odwołano Pana Kamila Tabakę (przewodniczący Rady), powołano Pana Kamila Kołodziejczak (Przewodniczący Rady).

Rada Nadzorcza

W Radzie Nadzorczej zasiadają powołani przez Zgromadzenie Wspólników:

1. Kamil Kołodziejczak
2. Tomasz Kalinowski
4. Justyna Chrapkiewicz – Jagaczewska

Zarząd Spółki:

Zarząd Spółki jest jednoosobowy składający się z Prezesa Zarządu, powołanego przez Zgromadzenie Wspólników. Funkcję Prezesa Zarządu pełni od dnia 06.06.2024 r. Pan Ireneusz Rosik, do tego czasu

funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Karol Włodkowski.

Struktura własności:

Właścicielem wszystkich udziałów w Spółce jest Gmina Miejska Szczytno. Kapitał założycielski Spółki w momencie jej tworzenia wynosił 229 000 zł i był to aport rzeczowy. Obecnie na dzień 31.12.2024 r. kapitał Spółki wynosi 1 230 500,00 zł, gdzie kwotę 229 000,00 zł stanowi aport rzeczowy i 1 001 500,00 zł wkład pieniężny. Kapitał Spółki stanowi 2461 udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN każdy.

Działalność spółki:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług publicznego transportu zbiorowego w granicach administracyjnych miasta Szczytno i w granicach administracyjnych Gminy Szczytno - ujęty w Europejskiej Klasyfikacji Działalności wg PKD – 4931Z. Spółka posiada stosowne licencje i zezwolenia przewidziane przepisami ustawy o transporcie drogowym na świadczenie działalności gospodarczej w zakresie przewozu osób.

Obok podstawowej działalności spółka zgodnie z PKD prowadzi działalność dodatkową w zakresie:

- konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych,
- sprzedaży detalicznej biletów komunikacji miejskiej poza siecią sklepową,
- świadczenia usług przewozowych pasażerskich, rekreacyjnych i okolicznościowych,
- wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalności usługowej wspomagającej transport lądowy – prowadzenie parkingów,
- działalności reklamowej – wynajem powierzchni reklamowych,
- działalności związanej z rekultywacją i zarządzaniem składowiskiem odpadów komunalnych w Linowie na rzecz Gminy Miejskiej Szczytno oraz innych gmin (powierzone Spółce od 23.01.2014 r.)
- wulkanizacja

W roku 2024 Spółka kontynuowała działalność na podstawie umowy wieloletniej zawartej w dniu 30.12.2022 r. na okres 10 lat z Gminą Miejską w Szczytnie jako organizatorem usług przewozowych.

Zgodnie z przyjętym rozkładem jazdy do zawartej umowy Spółka wykonała w 2024 r. na liniach komunikacji miejskiej przebieg kilometrów wyrażony w wozokilometrach ogółem w ilości łącznej 241 962 km w tym:

- w granicach administracyjnych miasta – 183 406km
- na rzecz Gminy Szczytno – 58 556 km

Sieć komunikacyjna komunikacji miejskiej składa się z trzech linii autobusowych o łącznej długości 57 km:

- linia Nr 1 o długości 14,3 km; Trasa: ul. Solidarności - Mławska,
- linia Nr 2 o długości 18,6 km; Trasa: Leśny Dwór – Kamionek – Szczycioneck,
- linia Nr 3 o długości 24,1 km; Trasa: Prusowy Borek – Rudka – Suwalska
w tym: dziennie: dwa kursy szkolne rano przez ul. Królowej Jadwigi – do Szkoły Podstawowej Nr 6, dwa kursy szkolne powrotne ze Szkoły Podstawowej Nr 6 – przez ul. Królowej Jadwigi

Środki transportowe:

W spółce eksploatowanych jest 12 autobusów, w tym:

- 1 autobus niskopodłogowy Autosan – 11 lat
- 1 autobus niskopodłogowy Autosan – 12 lat

- 1 autobus niskopodłogowy Autosan – 6 lat
- 4 autobusy niskopodłogowe Solaris – 17- 19 lat
- 2 autobusy elektryczne Solaris przekazane w formie dzierżawy przez Gminę Miejską w Szczytnie – 3 lata
- Autobus Turystyczny MAN (Leasing operacyjny) – 13 lat
- Autobus Turystyczny IRISBUS (Leasing operacyjny) – 12 lat
- Autobus Turystyczny ISUZU – 18 lat
- 1 autobus niskopodłogowy Mercedes – 21 lat (wycofany z eksploatacji)

Średni wiek użytkowanego taboru wynosi 10,75 roku

W dni robocze na liniach komunikacyjnych w godzinach szczytu kursuje 6 autobusów z częstotliwością co 25/30 minut, które wykonują po 18 kursów dziennie, a poza szczytem kursują trzy autobusy z częstotliwością co 50/60 minut. W sobotę autobusy nie kursują.

1. PRZYCHODY:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o przychody uzyskane:

- ze sprzedaży biletów jednorazowych i miesięcznych – 3 529,23 zł tj. spadek o 95,86% całości przychodu. Aktualnie komunikacja miejska jest bezpłatna, przez co nie odbywa się sprzedaż biletów.
- za świadczenie usług przewozowych – 2 861 212,51 zł tj. o 11,13% więcej niż w roku ubiegłym co stanowi ponad 80% ogólnych przychodów
- pozostałe przychody w działalności podstawowej w kwocie 55 286,48 zł zrealizowano w ok 52,73% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Wartość ta stanowi 1,5% ogółu przychodów.
- Z wynajmu pojazdów – 380 138,97 zł tj. o ok. 40,91% więcej niż w roku ubiegłym, co stanowi ok 10,66% ogólnych przychodów.
- za zarządzania składowiskiem odpadów w Linowie – 182 688,009 zł tj. o 1,27% więcej porównując do roku ubiegłego co stanowi ok 2,31% przychodu w strukturze całości.
- z działalności dodatkowej (pozostałej) – 82 174,17 zł co stanowi wzrost o 38,06% sumy przychodu w porównaniu z rokiem ubiegłym i ponad 3,14% całości przychodu za 2024 r.

Specyfikę przychodów Spółki przedstawia poniższa tabela.

Tytuł	Wykonanie			
	31.12.2023 r.	31.12.2024r	Dynamika 2023=100%	Struktura
DOCHODY WŁASNE:				
1. Sprzedaż biletów jednorazowych	85 167,97	3 529,23	4,1	0,1
2. Sprzedaż biletów przez kierowców	168 745,55	0,00	0,0	0,0
3. Sprzedaż biletów miesięcznych	21 422,88	0,00	0,0	0,0
Razem sprzedaż biletów	275 336,40	3 529,23	1,3	0,1
4. Przychody z dopłat do biletów – Gmina Miejska	2 574 584,12	2 861 212,51	111,1	74,2
5. Pozostałe przychody z dział. podstawowej (kaucja za EM – Kartę, kary za przejazd bez biletów, sprzedaż autobusów, dofinansowanie stanowiska pracy)	104 850,56	55 286,48	52,7	3,0
Razem przychody z działalności podstawowej (1-5)	2 954 771,08	2 920 028,22	98,8	81,9
6. Wynajem pojazdów	269 778,46	380 138,97	140,9	10,7
7. Pozostałe przychody z działalności dodatkowej / reklama, najem lokali/	81 139,69	82 174,17	138,6	3,1
8. Wysypisko śmieci w Linowie	164 121,09	182 688,00	101,3	2,3

Razem przychody z działalności dodatkowej	515 039,24	645 001,14	125,2	18,1
Ogółem dochody	3 469 810,32	3 565 029,36	102,7	100

W roku 2024 Spółka osiągnęła przychody w kwocie 3 565 029,36 zł, co w porównaniu z rokiem poprzednim daje wzrost wartości o 2,74 %. Analiza w powyższej tabeli wskazuje kształtowanie się poszczególnych elementów przychodu na przestrzeni 2 lat oraz udział ich % w budowie struktury przychodu rocznego.

W działalności podstawowej przychody kształtują się na 31.12.2024 r. w wysokości 2 920 028,22 zł. co w porównaniu z rokiem poprzednim daje nieznaczny spadek 1,18% na 81,91% udziału w całości przychodu.

Największy udział w przychodach z działalności podstawowej spółki stanowi wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług transportu publicznego na terenie miasta i Gminy Szczytno, co stanowi 80,26% udziału w strukturze przychodu rocznego.

W pozycji sprzedaży biletów obserwuje się gwałtowny spadek wynikający z wprowadzenia darmowej komunikacji, w roku 2024 o spadek wyniósł 95,86% do roku 2023 na udział w strukturze wpływów ma zaledwie – 0,1%

W działalności dodatkowej wskaźnik przyrostu to 25,23% w odniesieniu do roku ubiegłego na udziały w wysokości 18,92% całego przychodu.

2. STRUKTURA KOSZTÓW I WYNIK FINANSOWY:

W roku 2024 koszty działalności ogółem wyniosły **3 521 684,19zł**. Kształtowanie kosztów w układzie rodzajowym oraz ich wielkość na poszczególnych rodzajach działalności przedstawia poniższa tabela.

Lp	Wyszczególnienie	w tym:				
		Koszty ogółem za 2024 r.	Działalność podstawowa	Wysypisko śmieci	Pozostała działalność	Struktura kosztów w %
	Koszty wg rodzaju	3 521 684,19	2 908,504,90	165 836,21	447 342,78	100,0
1	Amortyzacja	238 867,92	238 867,92	-	-	6,78
2	Zużycie materiałów i energii (zużycie paliwa, energii i wody, zakupu części zamiennych, olejów i smarów	730 757,94	553 715,43	1 878,97	175 163,54	20,75
3	Usługi obce (naprawa części do autobusów, koszty poniesione na zarządzanie Wysypiskiem śmieci.)	473 576,13	290 671,15	43 127,00	139 777,98	13,45
4	Podatki i opłaty	108 885,24	43 229,96	62 748,00	2 907,28	3,09
5	Wynagrodzenia	1 463 310,72	1 335 531,54	32 375,20	95 403,98	41,55
6	Świadczenia na rzecz pracowników	286 805,30	265 330,68	1 136,52	20 338,10	8,14

7	Pozostałe koszty ubezp. majątku, spłata odsetek od kredytów, Wysypisko	219 480,94	181 158,22	24 570,52	13 752,20	6,23
	Przychody	3 565 029,36	2 920 028,22	182 688,00	462 313,1 4	
	Wynik finansowy	43 345,17	11 523,32	16 851,79	14 970,36	

Wynik finansowy brutto – 43 345,17 zł

Podatek dochodowy – 3 882,00 zł

Wynik netto/zysk/ – 39 463,17 zł

3. INFORMACJA O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU W GRUPACH ZAWODOWYCH

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	2023 r.		2024 r.	
	ogółem	w tym: kobiety	ogółem	w tym: kobiety
1. Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych ,w tym:	10,3	1	12,4	1
- kierowcy	6,7		8,4	
- mechanicy	2,6		3	
- obsługa	1	1	1	1
2. Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych:	3,4	2	3	3
RAZEM	13,7	3	15,4	4

4. INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH.

1. Spółka corocznie odnawia umowy na ubezpieczenie pojazdów oraz mienia od kradzieży, dewastacji i rabunku.
2. Spółka posiada zawartą polisę na ubezpieczenie OC na szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
3. Spółka corocznie zawiera umowę na dostawę paliwa,
4. Spółka corocznie zawiera z Gminą Miejską w Szczytnie umowę na zarządzanie składowiskiem Odpadów w Linowie.

5. INFORMACJA O ZAWARTYCH UMOWACH KREDYTOWYCH I LEASINGOWYCH

Spółka kontynuuje spłatę kredytów:

- kredyt inwestycyjny – z dnia 26.03.2021 r. na kwotę 878 052,54 zł z okresem spłaty od dnia 30.09.2021 r. do 31.12.2030 r. zaciągnięty w Banku Spółdzielczym w Szczytnie na przebudowę, rozbudowę i termomodernizację istniejącego budynku biurowo – warsztatowego. Kwota spłaconego kredytu za rok 2024 wyniosła 101 916,75 zł. Stan zadłużenia na 31.12.2024 r. wynosi 564 462,00 zł.
- Kredyt obrotowy – z dnia 30.08.2022 r. na kwotę 200 000 zł z okresem spłaty od dnia 31.01.2023 r. do 30.06.2025 r. zaciągniętym w Banku Spółdzielczym w Szczytnie z przeznaczeniem na

działalność gospodarczą. Kwota spłaconego kredytu za rok 2024 wyniosła 86 666,71 zł. Stan zadłużenia na 31.12.2024 r. wynosi 40 000,02 zł.

Kwota spłaconych kredytów za rok 2024 wynosi – 188 583,46 zł.

- Leasing z PKO Leasing Spółka akcyjna na zakup autobusu turystycznego MAN Lions Coach EEV na kwotę 150 000 zł. z okresem spłaty od 01.11.2022 r. do 31.10.2024 r. Kwota spłaconego leasingu na 31.12.2024 r. wynosi 110 361,83 zł.
- Spółka 29.11.2023 r. podpisała umowę leasingu z BPS Leasing S.A. na zakup autobusu turystycznego IRISBUS EVADYS na kwotę 145 000,00 zł. z okresem spłaty od 01.12.2023 r. do 15.11.2027 r. Kwota spłaconego leasingu na 31.12.2024 r. wynosi 52 822,73zł.
- Leasing z SG Equipment Leasing Polska Sp. z o.o. na zakup pojazdu ciężarowego Renault PREMIUM z pługiem odśnieżnym OZAMET OZ-W32, posypywarką OZAMEY OZ-PT6, i systemem hakowym z okresem spłaty 15.12.2024-15.10.2027 r. na kwotę 339 000,00zł . Kwota spłaconego leasingu na 31.12.2025r 12 204,55zł. Pojazd został oddany w użytkowanie Dla Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczytnie na podstawie umowy dzierżawy.

Kwota spłaconych leasingów za rok 2024 wynosi – 175 389,11 zł.

6. ZAŁOŻENIA INWESTYCYJNE

- Modernizacja i wymiana taboru miejskiego na pojazdy niskopodłogowe, zeroemisyjne.
- Przeniesienie na zewnątrz (poza warsztat) stacji ładowania autobusów elektrycznych.
- Wykonanie stanowisk dla autobusów przy przeniesionej stacji ładowania.
- Instalacja automatyki bramowej wraz z wymianą bramy wjazdowej na przesuwaną.
- Utwardzenie i poszerzenie parkingu przed biurem zajezdni na ok 5 aut.
- Przygotowanie projektu związanego z instalacją pompy ciepła.
- Audyt linii komunikacyjnych oraz modernizacja rozkładów jazdy.
- Wymiana tabliczek rozkładowych na przystankach na większe, bardziej czytelne z nową szatą graficzną.
- Kontynuacja działań w ramach kampanii edukacyjnej.
- Doposażenie pojazdów w infrastrukturę ratującą życie.
- Rozbudowa instalacji fotowoltaicznej.

Szczytno 08.05.2025 r.

PREZES LARZĄDU
inż. Daniel Zaborowski

Komisja Budżetu i Finansów

Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „JURAND” w Szczytnie w 2024 roku

I. Władze spółki, zakres działalności

1. Zarząd Spółki

Zarząd spółki reprezentowany jest jednoosobowo. W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 4 grudnia 2024 r. funkcję Prezesa Spółki pełniła Pani Agnieszka Cąkała. Od 9 grudnia 2024 r. funkcję Prezesa Spółki pełni Pani Karolina Łukaszewska.

2. Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. „JURAND” w Szczytnie w 2024 r. przedstawiał się następująco:

W okresie od 01.01.2024 r. do 03.06.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Ilona Bańkowska | - członek |
| 3. Monika Pietrzak | - członek |

W okresie od 03.06.2024 r. do 04.12.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Daniel Lubowiecki | - członek |
| 3. Monika Pietrzak | - członek |

W okresie od 04.12.2024 r. do 31.12.2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| 1. Krystyna Michniewicz - Będkowska | - przewodnicząca |
| 2. Daniel Lubowiecki | - członek |
| 3. Kamil Tabaka | - członek |

3. Struktura własności kapitału

Kapitał podstawowy Spółki wynosi 3 300 150,00zł – udziały w wysokości 100% posiada Gmina Miejska Szczytno (66 003 udziały x 50zł).

Kapitał zapasowy wynosi 1 101 869,13 zł utworzony z zysków lat ubiegłych.

4. Rodzaj działalności Spółki

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności towarzystwa na podstawie umów zlecenia, a powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych.

II. Działalność statutowa

1. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

1.1. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

W 2024 roku Spółka zarządzała, na zlecenie, nieruchomościami 158 wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 102 336,35 m². W zarządzanych zasobach znajdowało się łącznie 2 179 lokali, w tym:

– **Wspólnoty duże:**

- Lokale mieszkalne: 2 043
własnościowe: 1 817
komunalne: 226
- Lokale użytkowe: 105
własnościowe: 88
komunalne: 17

– **Wspólnoty małe:**

- Lokale mieszkalne: 25
własnościowe: 20
komunalne: 5
- Lokale użytkowe: 6
własnościowe: 4
komunalne: 2

Na dzień 31.12.2024 r. łączna powierzchnia użytkowa 1 930 lokali należących do właścicieli indywidualnych wynosiła 91 316,21 m², co stanowi wzrost o 0,54% w porównaniu do stanu na początku roku. Wzrost powierzchni wynikał z wykupu lokali komunalnych przez najemców. Spadek liczby lokali mieszkalnych objętych zarządzaniem wynikał z rozwiązania umowy o zarządzanie przez jedną wspólnotę mieszkaniową.

W 2024 roku Spółka, na podstawie zawartych umów z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi, prowadziła działania mające na celu utrzymanie części wspólnych budynków w dobrym stanie. Obejmowały one m.in. naprawy, remonty oraz dbanie o czystość i porządek.

Spółka pośredniczyła również w dostarczaniu mediów – takich jak woda, gaz, energia elektryczna, centralne ogrzewanie czy odprowadzanie ścieków – oraz zajmowała się ich rozliczaniem. W ramach umów prowadzona była pełna dokumentacja: księgowa, administracyjna, techniczna i indywidualna rozliczeniowa dla każdego właściciela.

Na pokrycie kosztów tych działań, w ciągu 2024 roku pobierano miesięczne zaliczki – średnio ok. 228.540,88 zł, co dawało około 2,23 zł za m².

Zgodnie z wymogami ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., Spółka organizowała zebrania wspólnot mieszkaniowych. Podczas tych spotkań przedstawiano indywidualne rozliczenia dla właścicieli oraz omawiano sprawy dotyczące zarządzanych

nieruchomości. W trakcie zebrań podejmowano decyzje i uchwały, m.in. w sprawie planów gospodarczych na dany rok, w tym planowanych remontów.

W 2024 roku pracownicy Spółki nadzorowali realizację 80 uchwał remontowych podjętych przez wspólnoty. Łączna wartość tych prac wyniosła 975.792,73 zł. Spółka przygotowała propozycje remontów wraz z kosztorysami i rozesłała zapytania ofertowe do wykonawców. Następnie przedstawiła otrzymane oferty zarządom wspólnot, które wybierały najlepsze oferty i decydowały o realizacji inwestycji.

1.2. Zarządzanie na rzecz zasobów komunalnych

W ramach zarządzania zasobami komunalnymi Spółka pośredniczy w dostarczaniu mediów (takich jak woda, energia, gaz, ogrzewanie) oraz zajmuje się ich rozliczaniem na rzecz najemców lokali komunalnych, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w budynkach wspólnot zarządzanych przez TBS znajdowało się łącznie 249 lokali komunalnych, w tym:

- 248 lokali należących do zasobów Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczytnie,
- 1 lokal będący własnością Starostwa Powiatowego w Szczytnie.

2. Zarządzanie nieruchomościami własnymi

2.1. Zasoby mieszkaniowe Spółki

Spółka jest właścicielem czterech budynków mieszkalnych, z których każdy mieści po 24 lokale mieszkalne. Łącznie daje to 96 mieszkań o całkowitej powierzchni użytkowej 4.872,80 m² (po 1.218,20 m² na budynek).

W 2024 roku stawka czynszu za 1 m² wynosiła 13,50 zł, co przełożyło się na całkowity przychód z tytułu czynszu mieszkalnego w wysokości 789.393,80 zł.

2.2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne

Na dzień 31 grudnia 2024 r. złożonych było 47 wniosków o najem mieszkań, w tym:

- 9 wniosków na mieszkania 1-pokojowe,
- 8 wniosków na małe mieszkania 2-pokojowe,
- 1 wniosek na duże mieszkanie 2-pokojowe,
- 7 wniosków na mieszkania 3-pokojowe.

Dodatkowo 22 osoby zadeklarowały zainteresowanie więcej niż jednym lokalem. Wnioski nadal są przyjmowane na bieżąco.

2.3. Plany inwestycyjne

Spółka planuje budowę nowego budynku mieszkalnego z 36 mieszkaniami na własnej działce przy ul. Lemańskiej. W ramach przygotowań wykonano dokumentację projektową o wartości 242.790,20 zł. Spółka posiada już wszystkie niezbędne pozwolenia oraz projekty

techniczne, jednak obecnie nie dysponuje zdolnością kredytową, co uniemożliwia rozpoczęcie inwestycji.

2.4. Zobowiązania finansowe

TBS nadal spłaca zobowiązania kredytowe wynikające z trzech umów kredytowych zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych.

Stan spłaty kredytów w dniu 31.12.2024 r. wynosi:

Adres	Przewidywany termin spłaty kredytów	Kredyt wykorzystany	Zmiany kredytu umorzenia	Koszty prowizji	Pozostało do spłaty raty kapitałowe
Lemańska 2	20.05.2030r.	1 435 595,90	207 175,70	14 634,00	586 310,91
Lemańska 4	20.06.2029r.	1 399 036,59	202 029,24	14 360,00	469 709,59
Boh. Września 1939r. 6,8	25.11.2026r.	2 791 901,39	426 049,35	28 350,00	417 677,26
OGÓŁEM		5 626 533,88	835 254,29	57 344,00	1 473 697,76

W 2024 roku spłacono raty kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami w kwocie 429 859,08zł (raty kapitałowe – 371 630,84zł, odsetki – 58 228,24zł) w tym:

- Lemańska 2 kapitał – 88 155,52zł, odsetki - 21 977,33zł
- Lemańska 5 kapitał – 87 331,98zł, odsetki - 17 939,37zł
- Boh. Września 1939r. 6,8 kapitał – 196 143,34zł, odsetki - 18 311,54zł

2.5. Profil działalności Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. „JURAND” w Szczytnie, jako spółka prawa handlowego, działa na podstawie statutu, który określa zakres jej działalności. Działalność Spółki koncentruje się przede wszystkim na budowie budynków mieszkalnych oraz zarządzaniu nieruchomościami. Takie ograniczenie profilu działalności ma na celu unikanie ryzykownych ekonomicznie przedsięwzięć, co jest szczególnie istotne w kontekście terminowej spłaty kredytów zaciąganych na cele budowlane.

Spółka nie prowadzi sprzedaży własnych lokali.

W 2025 roku TBS planuje kontynuować dotychczasową działalność, bez sygnałów wskazujących na zagrożenia finansowe.

PREZES ZARZĄDU


mgr Karolina Łukaszewska