

**S P R A W O Z D A N I E**  
**Z DZIAŁALNOŚCI TBS Sp. z o. o. „JURAND” w SZCZYTNIE**  
**w 2023 r.**

**I. Organizacja**

**1. Organizacja Spółki**

W 2023 roku kapitał zakładowy Spółki nie ulegał zmianie i wynosi 3.300.150,- zł z ilością 66.003 udziałów po 50,- zł każdy.

**2. Zatrudnienie**

Spółka prowadziła działalność w roku 2023 w układzie organizacyjnym trzech głównych pionów wykonawczych tj. eksploatacji, finansowym i technicznym.

Zatrudnienie w końcu 2023 roku wynosiło 29 osób (29 etatów). Wynagrodzenie średnie w 2023 r. wyniosło 4.509,63zł brutto.

**II Działalność statutowa**

**1. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie**

**A. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi**

W ubiegłym roku w zasadniczej części Spółka prowadziła zarządzanie (na zlecenie) nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w ogólnej liczbie 160 o łącznej powierzchni użytkowej 102.678,59 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 2.185 lokali z czego:

– **we wspólnotach dużych:**

• lokali mieszkalnych:	<b>2049</b>
- własnościowych	1805
- komunalnych	244
• lokali użytkowych:	<b>105</b>
- własnościowych	88
- komunalnych	17

– **we wspólnotach małych:**

• lokali mieszkalnych:	<b>25</b>
- własnościowych	20
- komunalnych	5
• lokali użytkowych:	<b>6</b>
- własnościowych	4
- komunalnych	2

Zatem łączna powierzchnia 1917 lokali właścicieli indywidualnych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółkę wynosiła w końcu roku 90.822,15 m<sup>2</sup> i była niższa od stanu na początku roku o 0,24%. Spadek spowodowany był rezygnacją z usług zarządzania przez jedną wspólnotę. W ramach zawartych umów z każdą ze wspólnot TBS jako zarządzający podjął się prowadzenia nieruchomości w sposób zapewniający utrzymanie części



Spółki przez właściciela. Spółka posiada niezbędne dokumenty dotyczące pobudowania nowego budynku (pozwolenia, projekty techniczne).

Stan zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów w dniu 31.12.2023 r. wynosi:

Adres	Przewidywany termin spłaty	kredyt wykorzystany	zmiany kredytu umorzenie	koszty prowizji	zadłużenie z tytułu kredytu i odsetek 31.12.2023 r.
Lemańska 2	2034-12-20	1 435 595,90	207 175,70	14 634,00	676 412,01
Lemańska 4	2033-07-20	1 399 036,59	202 029,24	14 360,00	558 649,63
Boh.Wrz. 39 r. 6 i 8	2029-07-25	2 791 901,39	426 049,35	28 350,00	615 600,83
<b>OGÓLEM</b>		<b>5 626 533,88</b>	<b>835 254,29</b>	<b>57 344,00</b>	<b>1 850 662,47</b>

W 2023 r. spłacono:

- 1) Lemańska 2 = 102 120,27 zł (odsetki 24 806,13 zł + kapitał 77 314,14 zł)
- 2) Lemańska 4 = 97 612,53 zł (odsetki 20 747,05 zł + kapitał 76 865,48 zł)
- 3) Boh. Września 6 i 8 = 198 852,63 zł (odsetki 24 646,30 zł + kapitał 174 206,33 zł)

TBS jako podmiot prawa handlowego prowadzi działalność w oparciu o statut, z którego wynikają ograniczenia działalności prowadzące się głównie do budowania budynków mieszkalnych i zarządzania nieruchomościami. Podyktowane jest to wykluczeniem możliwości podejmowania działań ryzykownych ekonomicznie w związku z zapewnieniem poprawności spłaty zaciąganych kredytów na budownictwo.

Spółka nie prowadzi obecnie sprzedaży własnych lokali.

Na rzecz zleceńodawców Spółki prowadzone były bieżąco sprawy w ramach zawartych umów. Rozpatrywane były i przygotowywane odpowiedzi na kierowane wystąpienia oraz wnioski. Bieżąco przygotowywane były materiały i informacje na posiedzenia komisji Rady Miejskiej w Szczytnie.

W roku 2024 Spółka będzie kontynuowała działalność w dotychczasowym profilu rodzajowym bez widocznych zagrożeń finansowych.

Szczytno, dnia 13.05.2024 r.

PREZES RARZĄDU  
  
 mgr Agnieszka Cakata

