

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
BYTOWSKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2024**

ul. Dworzec 2
77 – 100 Bytów

biuro@btbs.org.pl
www.btbs.org.pl

NIP: 842-13-33-447
REGON: 770793027

 +48 (58) 59 822 50 12

NR KRS: 0000142402
Sąd Rejonowy w Gdańsku,
VIII Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego.
Wysokość kapitału zakładowego Spółki:
1.857.000,00 zł

Bytów marzec 2025 r.

SPIS TREŚCI:

I. Charakterystyka Spółki

1. Informacje podstawowe	3
2. Statut prawny udziałowcy	3
3. Geneza Spółki	3
4. Kapitał zakładowy	4
5. Struktura organizacyjna	5
6. Przedmiot działalności	6

II. Działalność BTBS Sp. z o.o.

1. Obszar oraz priorytety działalności	7
2. Zakres administrowania zasobami mieszkaniowymi	8
3. Polityka czynszowa	11
4. Zasady najmu	12
5. Działania spółki – remonty	13
6. Działalność ekonomiczno-księgowa	20
7. Wynik finansowy za 2024 r.	21

I CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

1. Informacje podstawowe

Nazwa: Bytowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

Adres: ul. Dworzec 2 , 77-100 Bytów

Telefon: 59 822 50 12

władze: Prezes Zarządu – Karol Miazga

2. Status prawny, udziałowcy

Bytowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego działa jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedzibą Spółki jest miasto Bytów. Głównym Terenem działania podstawowego jest Gmina Bytów.

Wszystkie udziały w liczbie 100% obejmuje jedyny wspólnik – Gmina Bytów.

3. Geneza spółki

Na podstawie Uchwały Nr XXXIX/210/94 Rady Miasta Bytów powołano BTBS, jako jednoosobową spółkę z o.o. Do zadań BTBS należy realizowanie postanowień polityki mieszkaniowej przyjętej przez Radę Miasta Bytów. 26 października 1995 roku sejm przyjął Ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw. Ustawa ta zawiera m.in. przepisy regulujące zakładanie Towarzystw Budownictwa Społecznego działając jako organizacje non-profit. Przyjęte rozwiązanie umożliwia budowę nowych mieszkań. Jednostka działalność rozpoczęła 02.01.96 r. jako Bytowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego z o.o. w Bytowie. Osobowość prawną Spółka uzyskała 08.01.96 r. przez wpis do rejestru handlowego Sądu Gospodarczego w Słupsku RH.Ba – Nr 1182. Dnia 24.02.97 r. został zatwierdzony Akt Założycielski BTBS przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Decyzją Nr.34 Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa Warszawa.

Dnia 10.12.2002r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku XVI/ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego BTBS Sp. z o.o. została zarejestrowana pod nr KRS/6903/2/544.

4. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy BTBS Sp. z o.o. wynosi 1.857.000,00 zł dzieli się na 3714 udziałów po 500,00 zł każdy udział . Udziały są równe i niepodzielne.

Wszystkie udziały w ilości 3714 (trzy tysiące siedemset czternaście) w kapitale zakładowym obejmuje jedyny Wspólnik Gmina Bytów, przy czym 208 udziałów pokrywa wkładem pieniężnym w wysokości 104 000,00 zł (sto cztery tysiące złotych), a pozostałe 3506 udziałów wkładem niepieniężnym w postaci:

Blok A

- prawo własności działki gruntu numer 71/7 obręb Sto Bytów o powierzchni 0,1592 ha objętej odpowiednio księgą wieczystą Kw numer 23310 na kwotę 15.135,00 zł (piętnaście tysięcy sto trzydzieści pięć złotych) budynek mieszkalny obejmujący 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 987,80 m²

Blok B

- poniesione nakłady na budynek wielorodzinny B obejmujący 53 (pięćdziesiąt trzy) lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2.532,18 m² o wartości 795.000,00 zł (siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych), znajdujący się na działce gruntu numer 71/6 obręb Sto Bytów Kw numer 14668

Blok C

- prawa własności działki gruntu numer 71/6 obręb Sto Bytów o powierzchni 0,6066 ha (dotyczy budynku B i C) i wartości 57.080,00 zł

- znajdujący się na działce 71/6 murowany, trzy kondygnacyjny budynek mieszkalny obejmujący 24 (dwadzieścia cztery) lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.076,90 m² (jeden tysiąc siedemdziesiąt sześć i dziewięć dziesiątych metra kwadratowego), stanowiący odrębną nieruchomość, objęty księgą wieczystą Kw numer 14668, (BTBS) wartość całego wzniesionego budynku wynosi 801.267,00 zł (osiemset jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem złotych)

- prawa własności lokalu użytkowego NO1 i NO2 o powierzchni użytkowych odpowiednio 65,42 m² (sześćdziesiąt pięć i czterdzieści dwa metra kwadratowego) i 44,06m² (czterdzieści cztery i sześć setnych metra kwadratowego), położonych w Bytowie ul. Gdańska numer 49L wraz z udziałami w prawie własności działki gruntu numer 71/3 obręb Sto Bytów o powierzchni 0,0372 ha (trzy ary siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe) i we własności części wspólnych budynku wynoszącymi odpowiednio 78/700 i 53/700 części o łącznej wartości 84.553,00 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy złotych).

- prawo własności działki gruntu numer 193 obręb Sto cztery Bytów o powierzchni 1,34 ha objęte odpowiednio księgą wieczystą SL1B/00042139/2.

5. Struktura organizacyjna

Według § 23 aktu Założycielskiego BTBS struktura organów zarządzających składa się z :

- Zgromadzenia Wspólników
- Rady Nadzorczej
- Zarządu Spółki

Funkcję Zgromadzenia Wspólników sprawuje Burmistrz Bytowa.

Rada Nadzorcza od dnia 16.03.2023 r. na chwilę obecną składa się z trzech osób, w której skład wchodzi powołani:

1. Tomasz Nadolny - przewodniczący R.N.
2. Danuta Gawarecka - członek R.N.
3. Barbara Góra - członek R.N.

Zarząd powołany na podstawie: „Umowy o świadczenie usług zarządzania” zawartej w dniu 26 kwietnia 2021 r. w Bytowie pomiędzy Przewodniczącym Rady Nadzorczej Henryk Teus, a Prezesem Karolem Miazga.

Na koniec 2024 r. Spółka zatrudnia 8 osób.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Prezes Spółki	- kontrakt menedżerski
Główna Księgowa	- 1 etat
Administrator	- 2 etaty
Księgowa-administrator	- 1 etat
Księgowa	- 1 etat
Administrator-specjalista do spraw technicznych	- 1 etat
Konserwator	- 1 etat

Zatrudnienie (umowa o pracę) w osobach na dzień 31.12.2024.	Średnioroczne zatrudnienie (umowa o pracę) w etatach
7	7

Wiek zatrudnionych mieści się w przedziale 29 - 65 lat, w tym 2 osoby z wykształceniem wyższym, 4 osoby z wykształceniem średnim, 1 osoba z wykształceniem zawodowym.

W ramach umowy - zlecenia Spółka zatrudniała w ciągu roku osobę do utrzymania czystości budynków, terenów zielonych, i utrzymania zimowego posesji, na dzień 31.12.2024 r. zatrudniona jest 1 osoba w ramach umowy zlecenia.

W okresie 01.03.2024 – 31.10.2024 Spółka wzięła udział w zorganizowaniu treningu zawodowego na 8-mcy dla jednej osoby.

Od 20.11.2024 r. spółka organizuje staż na okres 6 m-cy dla jednej osoby.

Podkreślenia wymaga fakt wysokiego poziomu przygotowania zawodowego i długoletniej praktyki etatowej załogi Spółki.

6. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Towarzystwa zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego opisanym w ust 1 jest:

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z,
- 2) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z,
- 3) Zarządzanie nieruchomościami wykonywanie na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- 4) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 43.99.Z,
- 5) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39.Z,
- 6) Malowanie i szklenie – PKD 43.34.Z,
- 7) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33.Z,
- 8) Zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32.Z,
- 9) Tynkowanie – PKD 43.31.Z,
- 10) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22.Z
- 11) Przygotowywanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- 12) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z.

II DZIAŁALNOŚĆ BTBS-U SPÓŁKA Z O.O.

1. Obszar oraz priorytety działalności

Terytorium działalności podstawowej BTBS jest miasto Bytów na terenie którego na koniec 2024 r. Spółka posiadała prawo własności do działek gruntu nr 71/6 i 71/7 obręb Sto Bytów w Bytowie przy ul. Gdańskiej 49 oraz działki gruntu numer 193 obręb Sto cztery przy ul. Kwiatowej.

Podstawową działalnością Spółki w okresie sprawozdawczym było:

- zarządzanie zasobem własnym, ponadto:
- administrowanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych,
- dążenie do zwiększenia przychodów poprzez przejęcie do administrowania nowych wspólnot i tak w 2024 roku udało się przejąć 1 nową Wspólnotę tj. Tuchomie-Słoneczna 3A .
- administrowanie zasobem Gminy

Historia BTBS-u pokazuje, że tylko budowanie zaufania na linii zarządcy mieszkańcy i zarząd właściciele nieruchomości zapewnia wysokiej jakości zarządzanie, a co za tym idzie obustronne zadowolenie. Posiadamy profesjonalną kadrę zarządzającą, co daje tak dobre efekty współpracy.

Po pierwsze i najważniejsze nie nastawiamy się na maksymalizację zysku, tylko na realizację zaplanowanych celów statutowych, a szczególnie zwiększeniem ilości administrowanych Wspólnot Mieszkaniowych. Mimo, że jesteśmy niewielką spółką, jakość świadczonych usług przez ten okres jest bardzo dobra. Na dowód tego są liczne kontrole jakie zostały przeprowadzone – począwszy od Najwyższej Izby Kontroli a kończące się kontrolą biegłych księgowych i Urzędów Skarbowych. Efektem ich prac były bardzo dobre wyniki, co świadczy o profesjonalizmie kadry.

To uskrzydla, motywuje do podążania drogą jakości i dalszego rozwoju. Dlatego w dalszym ciągu będziemy podnosić standard świadczonych usług oraz oddziaływać na rynek nieruchomości w taki sposób, by świadczone usługi w zakresie zarządzania osiągnęły jak najwyższy możliwy poziom.

Branża budownictwa mieszkaniowego na wynajem w Bytowie ciągle się rozwija często prezentując innowacyjne podejście do kwestii zarządzania nieruchomościami. Bytowski TBS stanowi tego doskonały przykład.

Kluczem do sukcesu jaki osiągnęliśmy to przyjazna atmosfera i profesjonalizm w zarządzaniu – to coś, co nas wyróżnia na rynku.

Staramy się do każdego lokatora podchodzić indywidualnie, odpowiadać w miarę możliwości na jego oczekiwania.

2. Zakres zarządzania lub administrowania zasobami mieszkaniowymi:

- zarządzanie własnymi zasobami lokalowymi

Obecnie BTBS dysponuje 3 budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi o łącznej liczbie 95 lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej – **4 596,88 m²**

- administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi

BTBS na koniec 2024 r. miał w administracji 86 budynków wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 52 970,71 m² oraz zasób gminy o powierzchni 15 648,86 m².

Wspólnoty mieszkaniowe:

- 1-go Maja 2
- 1-go Maja 30
- 1-go Maja 9
- Akacjowa 1
- Akacjowa 15
- Armii Krajowej 9
- Bauera 1
- Borzytuchom ul. Szkolna 6
- Borzytuchom ul. Szkolna 8
- Bursztynowa 13
- Bursztynowa 15
- Ceynowy 26
- Ceynowy 28
- Ceynowy 30
- Ceynowy 34
- Cicha 45
- Ciemno 30
- Dąbrówka Bytowska 41a
- Drzymały 20
- Drzymały 4
- Dworcowa 1
- Dworcowa 34
- Dworcowa 5
- Dworzec 6
- Dworzec 7

- Gdańska 49 A
- Gdańska 49 K
- Gdańska 49 L
- Gdańska 6
- Gostkowo 7D
- Jana Pawła II 4
- Jana Pawła II 5
- Jana Pawła II 7
- Jana Pawła II 9-11
- Jana Pawła II 18
- Jana Pawła II 20
- Jesionowa 10
- Jesionowa 12
- Jesionowa 14
- Kościuszki 3
- Kościuszki 26 B
- Kościuszki 26 B2
- Kościuszki 26D
- Kościuszki 31
- Lipowa 1
- Mierosławskiego 25
- Mierosławskiego 27
- Miła 22
- Miła 5-7
- MOPS Bytów
- Nad Borują 4
- Niezabyszewo 16
- Płotowo 18
- Pochyła 3
- Pochyła 7
- Pochyła 7A
- Pochyła 11
- Pochyła 22
- Pochyła 42
- Sikorskiego 34
- Sikorskiego 54
- Sikorskiego 60
- Słoneczna 21

- Stary Dworzec 1
- Stary Dworzec 2
- Stary Dworzec 3
- Stary Dworzec 4
- Stary Dworzec 5
- Stary Dworzec 6
- Studzienice – Piastowska 7
- Studzienice - Piastowska 20
- Studzienice – Piastowska 22
- Szarych Szeregów 2a
- Szarych Szeregów 2b
- Szarych Szeregów 2c
- Szarych Szeregów 4
- Szeroka 1
- Świątkowo 2
- Tuchomie - Słoneczna 3A
- Tuchomie – Słoneczna 20
- Tulipanowa 9
- Tulipanowa 13
- Wojska Polskiego 17
- Wojska Polskiego 25
- Wojska Polskiego 37
- Zielona 10

Lokale gminne :

- powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy na dzień 31.12.2024 r.	5 101,21 m ²
- powierzchnia lokali nieoczynszowanych użytkowych	1 527,40 m ²
- lokale użytkowe oczynszowane	2 932,18 m ²
- świetlice wiejskie	1 452,43 m ²
- garaże	61,32 m ²
- Dworzec 2	1 007,32 m ²
- MOP Dworzec	78,00 m ²
- grunty wokół dworca	2 520,00 m ²
- Kaszubski Inkubator Przedsiębiorczości	969,00 m ²

Dochód jaki uzyskaliśmy z zarządzania obiektami i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi wynosi : 93 751,77 zł brutto.

Przychód z działalności zarządzania obiektami i administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi wynosi: 710 100,35 zł brutto w tym:

- zarządzanie lokalami gminy :	94 592,84 – dochód	25 669,44 zł
- usługi wykonane dla gminy:	65 006,36 – dochód	21 030,32 zł
- administrowanie wspólnotami:	489 668,24 – dochód	25 669,44 zł
- usługi wykonane dla wspólnot:	48 832,91 – dochód	14 426,86 zł
- wynajem lokalu przy ul. Gdańskiej:	12 000,00 – dochód	12 000,00 zł
- zarządzanie zasobem własnym BTBS:	1 053 773,20 – strata	197 591,70zł

3. Polityka czynszowa

Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa są ustalone przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych pozwalała chociaż na minimalne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zaciągniętego kredytu na termomodernizację budynku przy ulicy Gdańskiej 49 B.

Wysokość stawki jest tak ustalona, aby zbilansować powyższe koszty przy zachowaniu minimalnego zaplecza finansowego.

Na koniec 2024 r. stawki czynszowe kształtowały się następująco:

- budynek ul. Gdańska 49 A - **11,50 zł/m²**
- budynek ul. Gdańska 49 B - **11,50 zł/m²**
- budynek ul. Gdańska 49 C - **11,50 zł/m²**

Zgodnie z art. 28 ust.2 ustawy z dnia 28.10.1995 r. czynsz o którym mowa, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, a więc na koniec 2024 r. był niższy ca. 52 % od dopuszczalnej maksymalnej stawki 24,01 zł/m². W wyżej wymienionych budynkach mieszkają na ogół ludzie młodzi i średniozamożni, stąd wielkie zainteresowanie zamieszkiwaniem w tego typu zasobie (nawet 8 chętnych na zwolnione jedno mieszkanie). Budynki Spółki ze względu na swój wiek i stan techniczny nie wymagają dużych remontów, ale potrzeby w tym zakresie rok rocznie rosną m.in. ze względu na postęp technologiczno - cywilizacyjny (cyfrowe domofony, lampy LED) i estetyczny, malowanie klatek schodowych i odnawianie elewacji, naprawa małej architektury, wykonanie dodatkowych miejsc postojowych, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy z odczytem zdalnym.

4. Zasady najmu

1. Mieszkania należące do zasobów Towarzystwa wynajmowane są zgodnie z art.30 ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Wnioski o wynajęcie mieszkań w Towarzystwie rozpatrywane są z uwzględnieniem następujących zasad:

a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

b) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

- o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym
- o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym
- o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Umowa najmu lokalu zawierana przez Towarzystwo może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu, w dniu opróżnienia lokalu – zgodnie z art 6 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Pierwszeństwo w uzyskiwaniu mieszkania będą mieli partycypanci deklarujący wpłatę minimum 20% wartości odtworzeniowej, która liczona będzie według wskaźnika odtworzeniowego, podawanego przez Wojewodę na dany dzień.

4. Pierwszeństwo w rozpatrywaniu mają wnioski o zamianę mieszkań w ramach wynajmowanych mieszkań w zasobach Spółki.

5. W przypadku zamiany mieszkań w zasobach Spółki lokatorom, którzy wpłacili 10% kaucji, zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, a na nowo przydzielone mieszkanie zostanie pobrana kaucja wg obowiązujących przepisów.

6. Pierwszeństwo w uzyskaniu mieszkania oprócz osób określonych w pkt. 3 mają osoby:

- a) na które przypada mniej niż 5m² (pięć metrów kwadratowych) powierzchni mieszkaniowej oraz mieszkające w budynku, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub zdrowia, bez obowiązku wpłacania partycypacji.
- b) niezbędne dla miasta Bytów oraz inne wskazane przez Zgromadzenie Wspólników.

7. Wnioski o wynajęcie mieszkania rozpatruje Zarząd.

W roku 2024 BTBS w stosunku do najemców uchylających się od płacenia czynszu przez okres kilku miesięcy, były podejmowane wszelkie działania, od ugody po wezwania przedsądowe. Łącznie wysłano 5 wezwań do zapłaty (w tym 1 przedsądowe) na kwotę 20 631,41 zł, które zostały w całości zapłacone.

Ponadto przeprowadzane były rozmowy z najemcami, których zaległości w opłacaniu czynszu były krótsze niż trzy miesiące.

Zaległość płatności najemców na rzecz BTBS-u na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 12 793,50 zł.

Wynika to częściowo z nieregulowania terminowego czynszu oraz płacenia za zużyte media w danym miesiącu do 20 dnia następnego miesiąca.

Płatność czynszu w budynkach BTBS-u za 2024 r. ocenia się jako dobrą w stosunku do lat ubiegłych. Dobry wskaźnik ściągальności czynszu w zasobach jest wynikiem ciągłych monitów ze strony Spółki oraz skutecznej windykacji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

5. Działania Spółki

Na miarę posiadanych środków finansowych Spółki wykonaliśmy szereg działań w zasobach mieszkalnych Bytowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Budynek A

• wymiana wodomierzy	- 9 307,87 zł
• montaż ciepłomierzy	- 20 126,88 zł
• bramka do odczytu	- 766,50 zł
• drzwiczki rewizyjne	- 481,90 zł
• przegląd przewodów kominowych	- 3 188,61 zł
• przegląd techniczny - roczny	- 450,00 zł
• dzierżawa urządzeń	- 1 671,13 zł
	35 992,89 zł

Budynek B

• dzierżawa urządzeń	- 3 769,29 zł
• wymiana łąt gąsiorów	- 2 575,00 zł
• okna dachowe	- 4 000,00 zł
• montaż bramki do odczytu	- 1 965,00 zł
• remont daszków nad wejściem	- 7 500,00 zł
• obróbki blacharskie przy galerii	- 2 000,00 zł
• drzwi wejściowe	- 10 461,00 zł
• montaż gąsiorów, szczot, łąt	- 37 362,40 zł
• odnowienie instalacji odgromowej, mycie i konserwacja dachu	- 62 298,00 zł
• wymiana wodomierzy	- 27 520,00 zł
• naprawa instalacji domofonów	- 2 000,00 zł
• zakup i montaż samozamykacza	- 540,00 zł
• farba	- 3 025,80 zł
• przegląd przewodów kominowych	- 9 253,08 zł
• przegląd techniczny - roczny	- 1 350,00 zł
	175 619,57 zł

Budynek C

• malowanie klatek	- 2 660,40 zł
• drzwiczki rewizyjne	- 640,44 zł
• wymiana wodomierzy	- 12 410,50 zł
• montaż ciepłomierzy	- 25 161,84 zł
• montaż bramki do odczytu	- 835,60 zł
• przegląd przewodów kominowych	- 4 110,48 zł
• przegląd techniczny - roczny	- 600,00 zł
• dzierżawa urządzeń	- 2 167,95 zł
• rozliczenie punktu pomiarowego	- 1 690,44 zł
	50 277,65 zł

Łączna wartość wykonanych remontów z materiałami na budynkach BTBS-u wynosi - **261 890,11 zł.**

Ponadto Spółka dokonała termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Gdańskiej 49 B w Bytowie. Prace zostały wykonane przez Firmę Ogólnobudowlaną Ryszard Szycy Rekowo 64 D, 77-131 Rekowo.

Zakres wykonanych prac:

- docieplenie ścian budynku
- wymiana zwodów pionowych instalacji odgromowej
- wymiana stolarki okiennej mieszkań i klatek schodowych
- wymiana drzwi wejściowych
- modernizacja instalacji c.o

Łączna kwota termomodernizacji **1 185.000,00 zł**

Spółka jest w ciągłym oczekiwaniu na przekazanie środków od gminy Bytów jako beneficjenta bezzwrotnego wsparcia finansowego z Banku Gospodarstwa Krajowego pod planowaną realizację budynków przy ul. Kwiatowej.

Spółka w 2024 roku pozyskała środki na szkolenie jednego pracownika z Powiatowego Urzędu Pracy na kurs pn. Kurs MS Excel dla początkujących o wartości 1 290,00 zł. Dodatkowo Spółka wzięła udział w zorganizowaniu treningu zawodowego na 8-mcy otrzymując refundację wynagrodzenia z PUP w kwocie 10.005,20zł ca 50%.

Od 11.2024 r. w porozumieniu z PUP spółka organizuje staż na okres 6-mcy. W 2024 roku spółka nie poniosła kosztów z tego tytułu.

We wspólnotach mieszkaniowych w 2024 roku pomogliśmy przeprowadzić szereg prac remontowych**- 1-go Maja 2**

- naprawa obróbek blacharskich przy kominie - 750,00
- naprawa oraz malowanie elewacji - 14 580,00
- **15 330,00**

- Akacyjowa 1

- naprawa dachu - 4 023,50
- **4 023,50**

- Akacyjowa 15

- remont dachu - 14 500,00
- **14 500,00**

- Armii Krajowej 9

- naprawa drzwi wejściowych - 743,04
- wymiana okien na klatce schodowej - 2 672,35
- **3 415,39**

- Bursztynowa 13

- wymiana ciepłomierza - 918,00
- remont placu zabaw - 647,17
- remont balkonów - 19 032,10
- wymiana wodomierzy oraz ciepłomierzy - 6 480,00
- wymiana zaworów w szachtach instalacyjnych - 1 364,13
- **28 441,40**

- Bursztynowa 15

- naprawa daszku - 1 267,20
- remont placu zabaw - 647,17
- wymiana ciepłomierza - 1 134,00
- **3 048,37**

- Ceynowy 26

- sprawdzenie pokrycia dachowego - 1 458,00
- naprawa domofonu - 600,00
- **2 058,00**

- Ceynowy 28

- remont odpływu kanalizacji w węźle ciepłowniczym - 810,00
- częściowa naprawa dachu - 561,60
- **1 371,60**

- Ceynowy 34

- montaż turbowentylatora na kominie - 550,00
- remont schodów, strychu oraz piwnic - 15 263,00
- **15 813,00**

- Dworzec 7	
- remont kominów	- 3 251,40
	- 3 251,40
- Drzymały 20	
- remont elewacji	- 11 573,73
	- 11 573,73
- Gdańska 6	
- naprawa rynien	- 1 000,00
	- 1 000,00
- Gdańska 49L	
- montaż zwory magnetycznej	- 650,00
- demontaż i montaż drzwi wejściowych	- 9 848,04
	- 10 498,04
- Gdańska 49K	
- remont schodów	- 6 500,00
- remont kominów	- 16 500,00
	- 23 000,00
- Jana Pawła II 5	
- remont elewacji budynku	- 36 196,00
- materiały do remontu elewacji	- 15 747,52
	- 51 943,52
- Jana Pawła II 7	
- montaż reklamy	- 1 377,60
- mycie elewacji	- 2 700,00
- wykonanie elewacji budynku	- 20 266,00
- materiały do remontu elewacji	- 9 207,95
	- 33 551,55
- Jana Pawła II 18	
- odpowietrzanie grzejników	- 766,80
- naprawa dachu i komina	- 1 058,40
- montaż stolarki	- 7 028,24
	- 8 853,44
- Jana Pawła II 20	
- wymiana zaworów centralnego ogrzewania	- 615,60
- uzupełnienie narożnika elewacji	- 1 500,00
	- 2 115,60
- Kościuszki 26 B2	
- remont balkonów	- 8 700,00
	- 8 700,00
- Kościuszki 26 D	
- wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	- 6 156,00
	- 6 156,00

- Kościuszki 31	
- utwardzenie podwórka, częściowy remont	- 651,90
	- 651,90
- Lipowa 1	
- zakup oraz montaż lamp na klatkach	- 1 535,96
	- 1 535,96
- Mierosławskiego 27	
- obudowa kominów	- 35 829,22
- zagospodarowanie zieleni	- 2 862,00
- wymiana oświetlenia klatki schodowej	- 1 400,00
	- 40 091,22
- Pochyła 3	
- wymiana czyszczaków rynnowych	- 1 845,00
- usunięcie przecieku w piwnicy	- 507,60
- przycinanie drzew przy bloku	- 1 200,00
- położenie polbruку przed blokiem	- 21 000,00
- uzupełnienie ubytków elewacji	- 4 934,04
- wymiana zaworów c.o w węźle	- 4 536,00
- remont balkonu	- 2 500,00
- demontaż i montaż wyłazu dachowego	- 5 400,00
- częściowa wymiana pionu kanalizacyjnego	- 2 160,00
- zamurowanie rury po hydrauliku	- 950,40
	- 45 033,04
- Pochyła 7	
- naprawa drzwi wejściowych	- 1 413,00
- prace hydrauliczne	- 550,00
	- 1 963,00
- Pochyła 7A	
- sprawdzenie oświetlenia	- 647,47
- naprawa bramy garażowej	- 615,00
- obróbka kominów	- 2 094,30
	- 3 356,77
- Pochyła 22	
- wykonanie remontu pokrycia dachowego	- 81 142,45
	- 81 142,45
- Pochyła 42	
- wymiana modułu sensorycznego tlenku węgla	- 2 681,40
- wymiana pompy cyrkulacyjnej	- 2 091,00
- naprawa stopni, wymiana obrzeży	- 2 600,00
- kapitalny remont domofonu	- 2 504,57
- wymiana ciepłomierza	- 1 080,00
	- 10 956,97

- Sikorskiego 34	
- projekt modernizacji budynku	- 8 000,00
	- 8 000,00
- Słoneczna 21	
- odróżnienie studzienki przy budynku	- 575,64
- wymiana przyłącza kanalizacji deszczowej	- 9 600,00
	- 10 175,64
- Stary Dworzec 6	
- montaż okien i ocieplenie części wspólnej w budynku	- 6 123,60
	- 6 123,60
- Szeroka 1	
- częściowe malowanie elewacji	- 2 300,00
	- 2 300,00
- Studzienice - Piastowska 7	
- przygotowanie do przyłączenia do sieci gazowej	- 2 896,04
- ocieplanie piwnic	- 16 000,00
	- 18 896,04
- Studzienice - Piastowska 20	
- przygotowanie do przyłączenia do sieci gazowej	- 2 896,04
	- 2 896,04
- Studzienice - Piastowska 22	
- przygotowanie do przyłączenia do sieci gazowej	- 2 896,04
	- 2 896,04
- Szarych Szeregów 2B	
- wykonanie robót blacharsko- dekarских	- 6 000,00
	- 6 000,00
- Tuchomie - Słoneczna 3B	
- materiały na wykonanie miejsc postojowych na rowery	- 1 441,30
	- 1 441,30
- Tulipanowa 13	
- roboty blacharsko-dekarские	- 6 264,00
- wykonanie audytu elektrycznego	- 3 444,00
- remont dachu	- 120 851,61
- wymiana okien	- 96 762,24
	- 227 321,85
- Wojska Polskiego 17	
- obróbka wyłazu dachowego	- 720,00
	- 720,00
- Wojska Polskiego 25	
- drabina metalowa z poręczą	- 2 257,05
- remont komina	- 8 351,66
	- 10 608,71

- Wojska Polskiego 37

- częściowa wymiana pionu kanalizacyjnego	- 1 306,80
	- 1 306,80

Łączna wartość wykonanych remontów z materiałami na Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi – **732 061,87 zł**

Podobnie jak w latach ubiegłych na bieżąco wykonywana była pielęgnacja zieleni przydomowej obejmująca koszenie trawników, cięcie krzewów, żywopłotów itp.

Na bieżąco wykonywano remonty wynikające ze zdarzeń losowych wystawiono zlecenia na roboty stolarsko - ślusarskie, dekarские, hydrauliczne. Prowadzone były kontrole pod względem sprzątania administrowanych budynków. Systematycznie udzielano pisemnych odpowiedzi w trybie administracyjnym na wnioski i postulaty składane przez mieszkańców, które stanowią również dokumentację dialogu z mieszkańcami. Na bieżąco zgłaszane są odpady wielkogabarytowe pozostawiane przez mieszkańców. Innym problemem jest brak odpowiedniej segregacji odpadów według ustalonych 5 frakcji, ponieważ podczas kontroli stwierdzamy, że pomimo prowadzonej kampanii edukacyjnej mieszkańcy nie segregują śmieci. W związku z powyższym wywoźnik nie odbiera odpadów i zmuszeni jesteśmy do wynajmowania osób trzecich w celu prowadzenia właściwej segregacji.

Za pośrednictwem Zespołu Kuratorskiej Służby Sądowej Sądu Rejonowego w Bytowie BTBS Sp. o.o., w ramach realizacji porozumienia do odbycia kary wykonywania prac społeczno - użytecznych skierowane było 8 osób, Wykonywały one prace porządkowe (sprzątanie ulic, chodników, parkingów, odśnieżania, zagrabienie trawników).

6. Działalność ekonomiczno-księgowa

Działalność ta podobnie jak pozostałe obejmowała Spółkę, wspólnoty mieszkaniowe i budynki oraz lokale komunalne. W 2024 roku comiesięcznie rozliczano i sporządzano:

- podatek VAT,
- zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych dla Spółki, a kwartalnie dla wspólnot mieszkaniowych,
- zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych,
- składki ZUS,
- spłata raty kredytu dla Alior Bank - 1 szt.
- operacje bankowe w ilości 3 755
- miesięcznie sporządzano sprawozdanie o przychodach i kosztach lokali gminy wraz z wykazem dłużników.

W związku z zawartą umową kredytową monitorowana była sytuacja finansowa Spółki przez Bank Gospodarstwa Krajowego, co wymagało kwartalnego sporządzania:

- sprawozdania finansowego o przychodach, kosztach i wyniku finansowym,
- oświadczeń klienta,
- informacji o należnościach czynszowych.

Nr umowy kredytowej	Wartość na dzień 31.12.2024r.
00036899980	1 130 332,57 zł

7. WYNIK FINANSOWY ZA 2024 r.

Reasumując wszystkie poczynania Spółki rok zamknął się stratą w kwocie – **102 667,85 zł brutto**

Podatek dochodowy w kwocie – **13 745,00 zł**

Kwotę straty **116 412,85 zł** pokryć z funduszu zapasowego Spółki.

Spółka osiągnęła by zysk w roku 2024 gdyby nie sytuacja nadzwyczajna, ponieważ za taką należy uznać konieczność zaliczenia bezpośrednio w koszty uzyskania przychodów odnowienie instalacji odgromowej, mycie i konserwację połaci dachowej w kwocie 62.297,81 zł oraz przeprowadzenie prac remontowych w postaci wymiany gąsiorów, szczotek, łat, spinek i podporów w kwocie 41.937,63 zł na budynku mieszkalnym przy ul. Gdańskiej 49B.

Wydatki te zostały poniesione, ponieważ budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 49 B w 2024r. był objęty procesem termomodernizacji. Dla Spółki istotne było, aby w trakcie prac związanych z termomodernizacją wykonać wszystkie inne prace na budynku, ponieważ koszt wykonania tych prac prowadzonych w trakcie termomodernizacji, był niższy niż wykonanie tych prac w innym terminie niż w trakcie termomodernizacji.

Spółka do powyższej sytuacji przygotowywała się już w trakcie roku, ponieważ podjęto decyzję o podwyższeniu czynszu na tym budynku, tak aby ograniczyć stratę, która mogła powstać w sytuacji konieczności wykonania dodatkowych, nieprzewidzianych prac budowlanych na budynku przy ul. Gdańskiej 49B.

Ponadto, wpływ na wielkość straty miał obowiązek wypłaty zrewaloryzowanej w 2024 r. kaucji w kwocie 27.114,00 zł.

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano