


**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
BYTOWSKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2025**

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 2026 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-księgową	20
7. Wynik finansowy za 2025 r.	21
8. Porównanie danych rok 2024 i 2025	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 02.01.1996 r. jako Bytowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Bytowie. Osobowość prawną Spółka uzyskała 08.01.1996 r. przez wpis do rejestru handlowego Sądu Gospodarczego w Słupsku RH.Ba – Nr 1182. Dnia 24.02.1997 r. został zatwierdzony Akt Założycielski BTBS przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Decyzją Nr.34 Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa Warszawa.

Dnia 10.12.2002 r. 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 Spółki na dzień 01.01.2025 r. wynosił 1 857 000,00 zł co stanowiło 3 714 udziałów po 500,00 zł. Dnia 26 listopada 2025 r. Uchwałą Nr XXIII/152/2025 Rady Miejskiej w Bytowie podwyższono kapitał zakładowy o kwotę 18 784 000,00 zł do kwoty 20 641 000,00 zł co stanowi 41 282 udziałów po 500,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały obejmuje Gmina Bytów, przy czym 37 776 (trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć) udziałów pokrywa wkładem pieniężnym w wysokości 18 888,000,00 zł (osiemnastu milionów osiemset osiemdziesięciu ośmiu tysięcy złotych) a pozostałe 3506 (trzy tysiące pięćset sześć) udziałów wkładem niepieniężnym w wysokości 1 753,000,00 zł (jednego miliona siedemset pięćdziesięciu trzech tysięcy złotych) 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 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 (pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemdziesiąt złotych)

- znajdujący się na działce 71/6 murowany, trzy kondygnacyjny budynek mieszkalny obejmujący 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.076,90 m² 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 użytkowej odpowiednio 65,42 m² i 44,06 m², 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 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 złote).

- 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 2025 r. Spółka zatrudniała 12 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
Inspektor techniczny branży elektrycznej	-	1 etat
Inspektor nadzoru inwestorskiego	-	1 etat
Konserwator	-	1 etat umowa zlecenie
Sprzątaczką	-	1 etat umowa zlecenie

Zatrudnienie (umowa o pracę) w osobach na dzień 31.12.2025	Średnioroczne zatrudnienie (umowa o pracę) w etatach	Zatrudnienie (umowa zlecenie)
9	10	2

Wiek zatrudnionych mieści się w przedziale 29 - 66 lat, w tym 5 osób z wykształceniem wyższym, 4 osoby z wykształceniem średnim, 3 osoby z wykształceniem zawodowym.

W ramach umowy zlecenia Spółka zatrudniała 2 osoby w ciągu roku do utrzymania czystości budynków, terenów zielonych, i utrzymania zimowego posesji.

Od 02.06.2025 – 01.09.2025 został zorganizowany staż przyuczający do zawodu w ramach projektu „Akademia Integracji 2”.

Dnia 22.12.2025 r. została podpisana umowa stażu zawodowego, który odbywa się w okresie 07.01.2026 – 06.05.2026. Staż przyuczający do zawodu w ramach projektu „Aktywne i równe na rynku pracy”.

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 I 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 wykonywane 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 2025 r. Spółka posiadała prawo własności do działek gruntu nr 71/6 i 71/7 obręb Sto 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 2025 roku udało się przejąć 1 nową Wspólnotę tj.

1-go Maja 8,

– administrowanie zasobem Gminy.

Historia BTBS-u pokazuje, że tylko budowanie zaufania na linii zarząd - mieszkańcy i zarząd właściciele nieruchomości zapewnia wysokiej jakości zarządzanie, a co za tym idzie obustronne zadowolenie. Posiadamy profesjonalną kadre 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 2025 r. miał w administracji 87 budynków wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 53 199,811 m² oraz zasób gminy o powierzchni 15 903,56 m².

Wspólnoty mieszkaniowe:

- 1-go Maja 2	- 3 mieszkania
- 1-go Maja 8	- 3 mieszkania
- 1-go Maja 9	- 3 mieszkania
- 1-go Maja 30	- 4 mieszkania
- Akacyjowa 1	- 17 mieszkań
- Akacyjowa 15	- 8 mieszkań
- Armii Krajowej 9	- 9 mieszkań
- Bauera 1	- 8 mieszkań
- Borzytuchom ul. Szkolna 6	- 10 mieszkań
- Borzytuchom ul. Szkolna 8	- 10 mieszkań
- Bursztynowa 13	- 12 mieszkań
- Bursztynowa 15	- 12 mieszkań
- Ceynowy 26	- 24 mieszkania
- Ceynowy 28	- 18 mieszkań
- Ceynowy 30	- 12 mieszkań
- Ceynowy 34	- 18 mieszkań
- Cicha 45	- 4 mieszkania
- Ciemno 30	- 5 mieszkań
- Dąbrówka Bytowska 41a	- 12 mieszkań
- Drzymały 4	- 12 mieszkań
- Drzymały 20	- 12 mieszkań
- Dworcowa 1	- 4 mieszkania
- Dworcowa 5	- 6 mieszkań
- Dworcowa 34	- 8 mieszkań
- Dworzec 6	- 5 mieszkań
- Dworzec 7	- 6 mieszkań
- Gdańska 6	- 4 mieszkania
- Gdańska 49 A	- 18 mieszkań

- Gdańska 49 K	- 15 mieszkań
- Gdańska 49 L	- 9 mieszkań
- Gostkowo 7D	- 12 mieszkań
- Jana Pawła II 4	- 8 mieszkań
- Jana Pawła II 5	- 3 mieszkania
- Jana Pawła II 7	- 4 mieszkania
- Jana Pawła II 9-11	- 13 mieszkań
- Jana Pawła II 18	- 39 mieszkania
- Jana Pawła II 20	- 31 mieszkań
- Jesionowa 10	- 6 mieszkań
- Jesionowa 12	- 2 mieszkania
- Jesionowa 14	- 2 mieszkania
- Kościuszki 3	- 4 mieszkania
- Kościuszki 26 B	- 6 mieszkań
- Kościuszki 26 B2	- 6 mieszkań
- Kościuszki 26D	- 6 mieszkań
- Kościuszki 31	- 4 mieszkania
- Lipowa 1	- 24 mieszkania
- Mierosławskiego 25	- 10 mieszkań
- Mierosławskiego 27	- 70 mieszkań
- Miła 5-7	- 5 mieszkań
- Miła 22	- 5 mieszkań
- MOPS Bytów	
- Nad Borują 4	- 9 mieszkań
- Niezabyszewo 16	- 4 mieszkania
- Płotowo 18	- 3 mieszkania
- Pochyła 3	- 45 mieszkań
- Pochyła 7	- 46 mieszkań
- Pochyła 7A	- 23 mieszkania
- Pochyła 11	- 6 mieszkań
- Pochyła 22	- 12 mieszkań
- Pochyła 42	- 33 mieszkania
- Sikorskiego 34	- 4 mieszkania
- Sikorskiego 54	- 5 mieszkań
- Sikorskiego 60	- 8 mieszkań
- Słoneczna 21	- 26 mieszkań
- Stary Dworzec 1	- 3 mieszkania
- Stary Dworzec 2	- 2 mieszkania
- Stary Dworzec 3	- 2 mieszkania
- Stary Dworzec 4	- 4 mieszkania
- Stary Dworzec 5	- 2 mieszkania
- Stary Dworzec 6	- 8 mieszkań

- Studzienice – Piastowska 7	- 12 mieszkań
- Studzienice - Piastowska 20	- 12 mieszkań
- Studzienice – Piastowska 22	- 12 mieszkań
- Szarych Szeregów 2a	- 2 mieszkania
- Szarych Szeregów 2b	- 14 mieszkań
- Szarych Szeregów 2c	- 14 mieszkań
- Szarych Szeregów 4	- 8 mieszkań
- Szeroka 1	- 24 mieszkania
- Świątkowo 2	- 6 mieszkań
- Tuchomie - Słoneczna 3A	- 19 mieszkań
- Tuchomie – Słoneczna 3B	- 16 mieszkań
- Tulipanowa 9	- 4 mieszkania
- Tulipanowa 13	- 12 mieszkań
- Wojska Polskiego 17	- 9 mieszkań
- Wojska Polskiego 25	- 12 mieszkań
- Wojska Polskiego 37	- 45 mieszkań
- Zielona 10	- 5 mieszkań

Razem- 1022 mieszkania

Lokale gminne :

- powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy na dzień 31.12.2025 r	5 138,21 m ²
- powierzchnia lokali nieoczynszowanych użytkowych	1 487,88 m ²
- lokale użytkowe oczynszowane	2 933,45 m ²
- świetlice wiejskie	1 708,28 m ²
- garaże	61,42 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 : 105 750,28 zł brutto.

Przychód z działalności zarządzania obiektami i administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi wynosi: 761 174,85 zł brutto w tym:

L.p.	tytuł	przychód	dochód
1.	zarządzanie lokalami gminy	116 843,84	29 001,60
2.	usługi wykonane dla gminy	70 146,36	23 263,44
3.	administrowanie wspólnotami	511 956,08	25 657,14
4.	usługi wykonane dla wspólnot	50 228,57	15 858,64
5.	wynajem lokalu przy ul. Gdańskiej	12 000,00	12 000,00
6.	zarządzanie zasobem własnym BTBS	1 054 508,24	strata 14 202,31

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 2025 r. stawki czynszowe obowiązujące od sierpnia 2024 r. 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 Uchwałą 8/2025 od 01.01.2026 r. stawka czynszu wynosi 12,20 zł/m². Stawka ma pokryć między innymi powstałą stratę.

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 2025 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 technologiczny - cywilizacyjny (cyfrowe domofony, lampy LED) i estetyczny, malowanie klatek schodowych i odnawianie elewacji, naprawa małej architektury, wykonanie dodatkowych miejsc postojowych.

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 5 m² (pięć metrów kwadratowych) powierzchni mieszkaniowej oraz mieszkające w budynku, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub zdrowia, bez obowiązku wpłacania partycytacji.

b) niezbędne dla miasta Bytów oraz inne wskazane przez Zgromadzenie Wspólników.

7. Wnioski o wynajęcie mieszkania rozpatruje Zarząd.

W roku 2025 BTBS w stosunku do najemców uchylających się od płacenia czynszu przez okres kilku miesięcy, były podejmowane wszelkie działania. Łącznie wysłano 2 wezwania do zapłaty na kwotę 4 782,14 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 31.12.2025 roku wynosiła 8 716,59 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 2025 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

- materiały do malowania klatek - 2 640,30 zł
- przeróbka ciepłomierza – klatka A - 691,20 zł
- przegląd elektryczny 5 – letni - 2 755,20 zł
- przegląd techniczny - 900,00 zł
- montaż okien wraz z materiałami – klatka B - 3 500,00 zł
- czyszczenie rynien - 906,00 zł
- wymiana rynien, haków oraz montaż pasa nadrynnowego – klatka A - 3 243,84 zł
- wymiana zaworów gazowych, doszczelnienie instalacji – klatka B - 2 669,68 zł
- usługi kominiarskie - 2 842,92 zł
- **20 149,14 zł**

Budynek B

- materiały do malowania klatek - 5 584,95 zł
- przegląd elektryczny 5 – letni - 8 265,60 zł
- przegląd techniczny - 2 700,00 zł
- czyszczenie rynien, montaż złączek rynnowych - 951 60 zł
- wymiana kasety zewnętrznej domofonu – klatka E - 1 416,25 zł

- remont pasa nadrynnowego – klatka H, F - 5 000,00 zł
 - usługi kominiarskie - 6 399,48 zł
- 30 317,88 zł**

Budynek C

- przegląd techniczny - 1 200,00 zł
 - przegląd elektryczny 5 – letni - 3 960,60 zł
 - wymiana drzwi – klatka N -10 837,98 zł
 - remont instalacji domofonu, przeniesienie kasety – klatka N - 546,00 zł
 - montaż poręczy – klatka M - 594,00 zł
 - usługi kominiarskie - 2 855,88 zł
- 19 994,46 zł**

Materiały oraz prace dotyczące terenu BTBS

- materiały do remontu wiaty śmietnika - 735,50 zł
 - listwy do ławek - 568,26 zł
 - łopaty do śniegu, wiaderka do piasku - 628,78 zł
 - prace rozbiórkowe/ziemne - 3 198,00 zł
- 5 130,54 zł**

Zapłacony w 2025 roku podatek od nieruchomości na zasobach TBS wyniósł -
15 297,00 zł.

W 2025 roku spłacono kredyt w kwocie **67 442,81 zł.**

Łączna wartość wykonanych remontów z materiałami na budynkach BTBS-u wynosi - **75 592,02 zł**

Spółka w 2025 roku pozyskała środki na szkolenie jednego pracownika z Powiatowego Urzędu Pracy na kurs – Prawo zamówień publicznych w kwocie 2 690,00 zł. oraz na szkolenie pracownika ze środków Krajowego Funduszu Szkoleniowego kształcenia ustawicznego prowadzonego w formie kursu: „Kodeks spółek handlowych i kodeks cywilny online” w kwocie 2 690,00 zł.

Etapy budowy czterech budynków mieszkalnych przy ulicy Kwiatowej:

11.02.2025 r. – ogłoszenie postępowania pn. „Budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obejmującą: parking wraz z układem komunikacyjnym, terenem zielonym i placem zabaw na terenie działki nr. 193 obręb Sto cztery Bytów

28.02.2025 r. – unieważnienie postępowania

- 04.07.2025 r. – ogłoszenie postępowania
08.08.2025 r. – otwarcie ofert (oferty złożyło 7 firm)
11.09.2025 r. – 29.10.2025 r. procedura odwoławcza prowadzona przez Krajową Izbę Odwoławczą
04.11.2025 r. – podpisanie umowy z wykonawcą Przedsiębiorstwo Budowlane „NARLOCH” Sp. z o. o., Rybaki 15, 83-400 Kościerzyna, Nip: 5911567518, cena 21 290 005,83 zł
05.11.2025 r. – przekazanie terenu budowy

We wspólnotach mieszkaniowych w 2025 roku pomogliśmy przeprowadzić szereg prac remontowych

- 1 Maja 9	
- ocieplenie ścian budynku	- 211 211,20
	- 211 211,20
- 1 Maja 30	
- wykonanie izolacji fundamentów wokół budynku, wykonanie schodów po obu stronach budynku	- 84 778,45
	- 84 778,45
- Akacjowa 1	
- naprawa dachu	- 1 620,00
	- 1 620,00
- Akacjowa 15	
- malowanie elewacji	- 10 110,60
	- 10 110,60
- Bauera 1	
- materiały do wyrównania terenu prze budynkiem	- 1 008,26
	- 1 008,26
- Borzytuchom – Szklona 6	
- postawienie wiaty śmietnikowej	- 9 206,55
- serwis, przegląd i czyszczenie kotła gazowego, przegląd instalacji gazowej	- 3 813,00
	- 13 019,55
- Bursztynowa 13	
- wymiana wodomierzy	- 1 488,69
	- 1 488,69
- Ceynowy 26	
- częściowa wymiana pionu kanalizacyjnego	- 1 026,16
- naprawa domofonu	- 1 173,00

	-	2 199,16
- Ceynowy 28		
- wymiana drzwi wejściowych	-	37 227,21
- usunięcie awarii na pionie	-	594,00
	-	37 821,21
- Ceynowy 30		
- naprawa drzwi wejściowych	-	503,28
- częściowa wymiana pionu wodnego	-	1 080,00
- materiały do remontu klatek schodowych	-	2 030,22
	-	3 613,50
- Ceynowy 34		
- modernizacja oświetlenia na klatkach	-	691,20
- mycie elewacji	-	500,00
	-	1 191,20
- Ciemno 30		
- pokrycie dachu blachodachówką	-	23 000,00
	-	23 000,00
- Cicha 45		
- wymiana rozdzielni elektrycznej	-	4 400,00
	-	4 400,00
- Dąbrówka Bytowska 41A		
- montaż drzwiczek do skrzynek elektrycznych na klatce	-	933,57
- montaż skrzynek pocztowych na klatce	-	837,04
- montaż drzwi do piwnicy	-	1 038,00
- remont klatki schodowej wraz z materiałem	-	15 193,82
	-	18 002,43
- Drzymały 4		
- wymiana wodomierzy	-	3 250,00
- powiększenie wiaty śmietnikowej wraz z materiałem	-	2 250,21
- izolacja balkonu, ułożenie płytek	-	1 500,00
- montaż kamer na klatce schodowej	-	549,80
	-	7 550,01
- Drzymały 20		
- wymiana instalacji elektrycznej	-	21 039,97
	-	21 039,97
- Dworzec 6		
- obróbka fundamentów i czyszczenie rynien	-	2 700,00
	-	2 700,00
- Gdańska 6		
- naprawa rynien na pomieszczeniu gospodarczym wraz z materiałem	-	2 099,95
	-	2 099,95

- Jana Pawła II 4	
- remont domofonu	- 1 500,00
	- 1 500,00
- Jana Pawła II 18	
- montaż czujników czadu	- 3 849,75
- remont chodnika	- 3 990,00
	- 7 839,75
- Jana Pawła II 20	
- częściowa wymiana pionu c.o.	- 972,00
- wymiana pionów kanalizacyjnych	- 3 780,00
- wymiana drzwi wejściowych	- 13 348,74
	- 18 100,74
- Lipowa 1	
- naprawa dachu po zalaniu mieszkania	- 1 404,00
	- 1 404,00
- Mierosławskiego 25	
- wycinka drzewa	- 1 230,00
	- 1 230,00
- Mierosławskiego 27	
- wymiana oświetlenia w garażu	- 3 750,48
- założenie zwory magnetycznej do drzwi wejściowych	- 1 689,82
- wymiana wyłazu dachowego	- 5 201,96
- rozbudowanie sieci monitoringu	- 2 706,00
	- 13 348,26
- Nad Borują 4	
- wymiana obróbek kominów	- 10 000,00
	- 10 000,00
- Niezabyszewo 16	
- docieplenie fundamentów, remont wieży	- 80 675,08
	- 80 675,08
- Pochyła 3	
- wymiana drzwi wejściowych w piwnicach	- 6 102,00
- założenie monitoringu na budynku	- 16 740,00
- remont klatek schodowych	- 80 400,00
- remont balkonu	- 1 296,00
- naprawa stopni na klatce schodowej	- 4 500,00
- uszczelnienie kominów, obróbki blacharskie	- 800,00
- naprawa rur spustowych	- 864,00
- izolacja fundamentów	- 15 600,00
- wymiana kasety domofonu	- 1 286,00
- naprawa oświetlenia na klatkach i w piwnicach	- 610,29
- usunięcie awarii na pionie, wymiana rury spustowej	- 972,00

	- 129 170,29
- Pochyła 7	
- wymiana wodomierzy i odpowietrzników	- 16 749,72
- przegląd i konserwacja c.o	- 1 620,00
	- 18 369,72
- Pochyła 7A	
- sprężyna do drzwi garażowych z montażem	- 615,00
	- 615,00
- Pochyła 42	
- wymiana ciepłomierza	- 1 080,00
	- 1 080,00
- Sikorskiego 54	
- materiały do naprawy schodów	- 1 159,32
	- 1 159,32
- Słoneczna 21	
- montaż nasady kominowej	- 972,00
- wykonanie parkingu wraz z materiałami	- 78 492,16
- przedłużenie wentylacji	- 1 026,00
- wyznaczenie punktów granicznych	- 738,00
- nadzór przy wykonaniu parkingu	- 500,00
- naprawa drzwi wejściowych	- 586,44
	- 82 314,60
- Szeroka 1	
- remont dachu, montaż wyłazów na dach	- 57 057,65
	- 57 057,65
- Szarych Szeregów 2B	
- czyszczenie rynien	- 2 808,00
	- 2 808,00
- Szarych Szeregów 4	
- uzupełnienie ubytków blachy przy wiatrownicach	- 1 000,00
	- 1 000,00
- Tuchomie – Słoneczna 3B	
- postawienie wiaty śmietnikowej	- 5 500,00
	- 5 500,00
- Tulipanowa 13	
- remont schodów, malowanie klatki	- 700,00
	- 700,00
- Wojska polskiego 25	
- osłonięcie rur gazowych	- 5 900,00
- remont instalacji gazowej	- 8 100,00
- zabudowa sufitu, malowanie klatki	- 3 780,00

- uszczelnienie dachu	- 400,00
	- 18 180,00
- Wojska Polskiego 37	
- montaż przedłużek na przewodach wentylacyjnych	- 500,00
- montaż drzwi wejściowych w piwnicach	- 1 839,49
	- 2 339,49
- Zielona 10	
- remont klatki schodowej	- 18 573,00
	- 18 573,00

Łączna wartość wykonanych remontów z materiałami na Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi - **919 819,08 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 sprzątanego 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 7 osób. Wykonywały one prace porządkowe (sprzątanie ulic, chodników, parkingów, odśnieżanie, grabienie trawników).

6. Działalność ekonomiczno-księgową

Działalność ta podobnie jak pozostałe obejmowała Spółkę, wspólnoty mieszkaniowe i budynki oraz lokale komunalne. W 2025 roku comiesięcznie rozliczono 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 – 12 szt.
- operacje bankowe BTBS w ilości 3 662,
- 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 Alior, co wymagało kwartalnego sporządzania:

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

Nr umowy kredytowej	Wartość na dzień 31.12.2025r.
00036899980	1 075 391,23 zł

7. WYNIK FINANSOWY ZA 2025 r.

Reasumując wszystkie poczynania Spółki rok zamknął się zyskiem w kwocie – **108 192,03 zł brutto**

Podatek dochodowy w kwocie – **16 407,00 zł**

Kwotę zysku **91 785,03 zł** proponuje się przenieść na fundusz zapasowy Spółki.

8. PORÓWNANIE DANYCH ZA ROK 2024 i 2025

1. Przychody i dochody z działalności

L.p.	Treść	2025		2024	
		Przychód	Dochód	Przychód	Dochód
1.	Przychód zarządzanie lokalami gminy	116 843,84	29 001,60	94 592,84	25 669,44
2.	Przychód za usługi wykonane dla gminy	70 146,36	23 263,44	65 006,36	21 030,32
3.	Przychód za administrowanie wspólnotami	511 956,08	25 657,14	489 668,24	25 669,44
4.	Przychód za usługi wykonane dla wspólnot	50 228,57	15 858,64	48 832,91	14 426,86
5.	Przychód za wynajem lokalu przy ul. Gdańskiej	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
6.	Przychód za zarządzanie zasobem własnym BTBS	1 054 508,24	14 202,31 strata	1 053 773,20	197 591,70 strata

2. Wynik finansowy

L.p.	Treść	Rok ubiegły	Rok bieżący
1.	Przychody ze sprzedaży	1 763 873,55	1 815 683,09
2.	Koszty sprzedaży	1 867 713,48	1 724 105,12
3.	Wynik na sprzedaży	-103 839,93	91 577,97
4.	Pozostałe przychody operacyjne	40 257,18	28 434,68
5.	Pozostałe koszty operacyjne	27 114,00	87,39
6.	Zysk/strata z działalności operacyjnej	-90 696,75	119 925,26
7.	Przychody finansowe	896,77	357,27
8.	Koszty finansowe	12 867,87	12 090,50
9.	Wynik brutto na działalności	-102 667,85	108 192,03
10.	Wynik finansowy brutto	-102 667,85	108 192,03
11.	Podatek dochodowy	13 745,00	16 407,00
12.	Zysk/strata netto	-116 412,85	91 785,03

3. Wspólnoty mieszkaniowe

W 2024 roku Spółka administrowała 86 wspólnotami. W 2025 roku miała w administracji 87 wspólnot.

4. Porównanie danych z rachunku zysków i strat

L.p.	Treść	Rok ubiegły	Rok bieżący
1.	Zużycie materiałów i energii	487 972,49	433 048,57
2.	Usługi obce: (obejmują usługi: dostawę c.o., c.w. , z.w., odprowadzenie ścieków, wywóz nieczysto- ści, usługi remontowo-konserwacyjne, porządkowe, pocztowe, telekomunikacyjne i inne drobne usługi)	323 591,58	136 629,27
3.	Podatki i opłaty	58 912,28	64 165,92
4.	Wynagrodzenia	787 218,02	858 232,51
5.	Świadczenia na rzecz pracowników	154 990,47	167 515,83
6.	Amortyzacja	41 302,57	46 214,40
7.	Pozostałe koszty	13 726,07	18 298,62
	RAZEM:	1 867 713,48	1 724 105,12

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano


 PREZES ZARZĄDU
 Karol Miazga