

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach

za okres od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r.

Dnia 27.06.2000r. Gmina Miejska Bartoszyce zawiązała Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach, (w skrócie TBS sp. z o. o. w Bartoszycach).

Urząd Skarbowy nadał Spółce NIP: 743-17-34-118 a Główny Urząd Statystyczny REGON: 510997470.

Sąd Rejonowy w Olsztynie - VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - wpisał Spółkę do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000044563. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 11-200 Bartoszyce ul. Gen. J. Bema 40/108.

Do podstawowego przedmiotu działalności Spółki wg PKD należy :

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z).

1. Organy Spółki

1) *Zgromadzenie Wspólników:*

Funkcję Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, jako Spółki ze 100% udziałem Gminy Miejskiej Bartoszyce, reprezentuje Burmistrz Miasta Bartoszyce.

2) *Rada Nadzorcza* (w skrócie RN):

Rada Nadzorcza powoływana i odwoływana jest przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

W skład 3- osobowej Rady Nadzorczej w 2025r. wchodził :

Zbigniew Ciechomski - Przewodniczący RN	(ponownie powołany od 01.02.2023r.),
Dorota Wróbel - Wiceprzewodnicząca RN	(ponownie powołana od 07.10.2024r.),
Marta Tomaszewicz - Sekretarz RN	(powołana od 08.07.2024r.).

3) *Zarząd Spółki:*

Zarząd Spółki powoływany i odwoływany jest przez Radę Nadzorczą Spółki.

Zarząd Spółki jest 1 osobowy - Prezesem Zarządu od 02.05.2008r. jest Panieczko Zbigniew.

Zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach w 2025r. realizował swoje zadania w oparciu o zapisy zawarte w Akcie Założycielskim Spółki i w stosownych przepisach prawa. We wszystkich swych działaniach Zarząd kierował się dobrem Spółki, konsultując je z Radą Nadzorczą i Burmistrzem Miasta Bartoszyce reprezentującym jedyne Wspólnika Spółki, czyli Gminę Miejską Bartoszyce.

2. Kapitał zakładowy

2.1 Wysokość kapitału zakładowego.

Wysokość kapitału zakładowego (udziałowego) wynosi **5 278 000,00 zł** i dzieli się na 5 278 równych udziałów o wartości 1 000,00 zł każdy.

Na kapitał ten składa się :

1) **4 179 udziałów** (po 1000 zł każdy) **pokrytych wkładem pieniężnym o wartości 4 179 000 zł:**

- | | | | |
|----|--|---|------------------|
| a) | 150 udziałów - akt notarialny REP. A nr 1800/2000 z 27.06.2000r. | = | 150 000,00 zł, |
| b) | 150 udziałów - akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z 04.10.2006r. | = | 150 000,00 zł, |
| c) | 210 udziałów - akt notarialny REP. A nr 3097/2009. z 08.12.2009r. | = | 210 000,00 zł, |
| d) | 1.010 udziałów - akt notarialny REP. A nr 1268/2011 z 10.05.2011r. | = | 1 010 000,00 zł, |
| e) | 1.661 udziałów - akt notarialny REP. A nr 3363/2011 z 21.11.2011r. | = | 1 661 000,00 zł, |
| f) | 500 udziałów - uchwała nr 11/06/2017 ZZW z dnia 20.06.2017r. | = | 500 000,00 zł, |
| g) | 498 udziałów – akt notarialny REP. A nr 5716/2021 z 10.12. 2021r. | = | 498 000,00 zł, |

2) **1 099 udziałów** (po 1000 zł każdy) **wniesionych aportem o wartości 1 099 000 zł :**

a) działka nr 42/7 zabudowana budynkiem biurowym przy ul. Bema 40	= 667 000,00 zł
- wartość budynku 623 000,00 zł,	
- wartość działki 44 000,00 zł,	
akt notarialny REP. A nr 2735/2000 z dnia 01.09.2000r.	
b) działka budowlana nr 4/12 przy ul. Struga	= 48 000,00 zł
akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z dnia 04.10.2006r.	
c) działka budowlana nr 4/14 przy ul. Struga	= 44 000,00 zł
akt notarialny REP. A nr 3484/2006 z dnia 04.10.2006r.	
d) 3 działki budowlane nr 421, 422 i 423 przy ul. Struga	= 104 000,00 zł
akt notarialny REP. A nr 1897/2007 z dnia 24.04.2007r.	
e) działka budowlana nr 72 przy ul. Pieniężnego	= 155 000,00 zł
akt notarialny REP. A nr 4561/2008 z dnia 14.08.2008r	
f) projekt budowlano-wykonawczy budynku wielorodzinnego na działce nr 72 przy ul. Pieniężnego (obecnie Wolskiego),	= 81 000,00 zł
akt notarialny REP. A nr 4768/2008 z dnia 04.09.2008r	
Razem	= 5 278 000,00 zł

Właścicielem 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki jest Gmina Miejska Bartoszyce.

2.2 Zmiany w kapitale zakładowym.

W 2025r. nie było zmian w kapitale zakładowym Spółki, który od 10.12.2021r. wynosi 5 278 000,00 zł.

3. Zasób nieruchomości

Na koniec 2025 roku w TBS sp. z o. o. w Bartoszykach posiadała w swych zasobach :

- budynek biurowy przy ul. Bema 40 o pow. użytkowej 1 141,73 m², wybudowany w 1983r. na działce nr 42/7 o pow. 1 376 m²,
- budynek 32-rodzinny przy ul. Struga 12D, o pow. użytkowej mieszkań 1 400,95 m², wybudowany w 2003r. na działce nr 4/12 o pow. 2 344 m²,
- budynek 24 -rodzinny przy ul. Struga 12C, o pow. użytkowej mieszkań 1 003,20 m², wybudowany w 2008r. na działce nr 4/14 o pow. 1 447 m²,
- budynek 24-rodzinny przy ul. Struga 12E o pow. użytkowej mieszkań 993,21 m², wybudowany w 2009r. na działce nr 423 o pow. 903 m²,
- budynek 27-rodzinny przy ul. Wolskiego 5 o pow. mieszkań 1 138,20 m², wybudowany w 2011r. na działce nr 72 o pow. 2 500 m²,
- budynek 24-rodzinny przy ul. Struga 12F o pow. użytkowej mieszkań 1 005,28 m², wybudowany w 2018r. na działce nr 422 o pow. 1 143 m²,
- działkę pod budowę nr 421 o pow. 1 328 m² przy ul. Struga w Bartoszykach.

Wartość księgowa netto (czyli po uwzględnieniu umorzenia) ww. nieruchomości w aktywach Spółki (poz. - rzeczowe aktywa trwałe) na koniec 2024r. wynosiła :

1) środki trwałe :

- 395 000,00 zł = grunty,
- 11 857 539,81 zł = budynki wraz z tzw. obiektami inżynierii lądowej i urządzeniami techn., czyli:
 - a) budynki mieszkalne 11 740 275,96 zł
 - b) ogrodzenie placu zabaw przy ul. Struga, 6 604,28 zł
 - c) parking przy ul. Bema 40 1 849,37 zł
 - d) zabudowa śmietnika przy ul. Struga w Bartoszykach 7 804,84 zł,
- 2 145,44 zł = urządzenia i maszyny (traktorek do koszenia trawy),
- 0,00 zł = (bo zamortyzowane w całości), pozostałe, które są na stanie, czyli:
 - a) 7 szt. pojemników 1100 l. do segregacji odpadów, zakupione za 5 554,36 zł i już zamortyzowane,
 - b) wyposażenie placu zabaw przy ul. Struga, zakupionym za 18 999,62 zł i już zamortyzowanym,

2) środki trwałe w budowie = 71 829,25 zł (nakłady poniesione na planowaną budowę 24-rodzinnego budynku na działce nr 421 przy ul. Struga w Bartoszykach).

Łączna wartość księgowa *rzeczowych aktywów trwałych* Spółki na koniec 2025r. = 12 209 250,65 zł.

Spółka korzysta też z działki nr 420 o pow. 6 617m² przy ul. Struga w Bartoszycach (plac zabaw, parking, tereny zielone i zabudowa śmietnika) na podstawie umowy użyczenia zawartej z Gminą Miejską Bartoszyce dnia 21.08.2007r.

Wszystkie nieruchomości zabudowane, wraz z przynależną do nich infrastrukturą, są ubezpieczone od ognia i innych zdarzeń losowych (na kwoty przewyższające ich wartość odtworzeniową) a także od dewastacji i przepięć. Spółka jest też ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej (OC) w związku z prowadzoną działalnością i posiadanym mieniem na kwotę 300 000 zł. Zarząd Spółki co roku analizuje oferty różnych firm ubezpieczeniowych, by wybrać najkorzystniejszą, skutkiem czego majątek Spółki od 23.08.2024r. do 22.08.2025r. i od 23.08.2025. do 22.08.2026r. jest ubezpieczony w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S. A. Polisy ubezpieczeniowe na mienie będące zastawem (hipoteką) pod udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego (w skrócie BGK) kredyty mieszkaniowe mają cesję na rzecz tego banku (wymóg zawarty w umowach kredytowych) i dotyczy to 4 budynków wielorodzinnych przy ul. Struga 12D, 12C, 12 E i 12F oraz biurowca przy ul. Bema 40 w Bartoszycach.

Budynki wielorodzinne przy ul. Struga 12D, 12C, 12E w Bartoszycach wybudowano w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, w oparciu o preferencyjne kredyty z tzw. *Krajowego Funduszu Mieszkaniowego* przy Banku Gospodarstwa Krajowego. Oprocentowanie tych kredytów jest zmienne, bowiem ich stopa efektywna ustalana jest w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski. Natomiast budynek 24-rodzinny przy ul. Struga 12F z 2018r. wybudowany został również w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, ale w oparciu o tzw. *Finansowanie Zwrotne*, które też jest formą kredytu preferencyjnego, lecz oprocentowanego w wysokości średniej arytmetycznej stopy WIBOR z kwartału tzw. stopy WIBOR 3M. Kredyty te zaciągała Spółka, ale spłacane są w czynszu przez Najemców mieszkań wybudowanych dzięki tym kredytom, dlatego też mimo, że czynsze te są relatywnie wysokie to w Spółce niewiele z nich zostaje (do 70% w strukturze czynszu może stanowić spłata kredytu). W ten sposób, w 2025r., spłacono łącznie kapitału i odsetek 404 694,14 zł. Zestawienie spłat w 2025r. i pozostałego zadłużenia z tytułu tych kredytów, w rozbiciu na poszczególne budynki, pokazuje poniższa tabela.

Spłata w 2025r. zaciągniętych przez TBS sp. z o. o. w Bartoszycach kredytów mieszkaniowych:

Budynek	Spłacony kapitał w 2025r.	Spłacone odsetki w 2025r.	Pozostało do spłaty na 31.12.2025r.	Koniec spłaty - okres spłaty kredytu
Ul. Struga 12D	93 868,42 zł	5 353,85 zł	101 081,56 zł	2028r. - po 25 latach
Ul. Struga 12C	64 927,13 zł	29 724,26 zł	827 925,10 zł	2041r. - po 33 latach
Ul. Struga 12E	81 665,92 zł	33 442,85 zł	924 855,87 zł	2039r. - po 30 latach
Ul. Struga 12F	27 646,77 zł	68 014,94 zł	1 217 313,16zł	2047r. - po 30 latach
Razem :	268 108,24 zł	136 585,90 zł	3 071 175,69 zł	Max. okres kred. 35 lat, ale BGK sam go ustalał
	404 694,14 zł			

Poza w/w kredytami z BGK Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Bartoszycach nie zaciągała żadnych innych kredytów, więc nie ma też innych zobowiązań finansowych.

Budynek 27- rodzinny przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach wybudowano bez zaciągania kredytu, w oparciu o umowę z Gminą Miejską Bartoszyce, w ramach której Gmina Miejska Bartoszyce pokryła koszty budowy tego budynku w zamian za objęcie nowych udziałów w Spółce i wyłączone prawo do najmu wybudowanych tam lokali mieszkalnych. Było to konsekwencją uzyskania przez Gminę Miejską Bartoszyce finansowego wsparcia budownictwa socjalnego ze środków tzw. *Funduszu Dopłat* przy Banku Gospodarstwa Krajowego, którego wysokość (z mocy ustawy) była większa w przypadku wybudowania budynku socjalnego za pośrednictwem *tbs-u*. Dzięki temu Gmina zyskała większe wsparcie finansowe z ww. *Funduszu Dopłat* i nowe lokale socjalne, a TBS sp. z o. o. w Bartoszycach podwyższyła swoje aktywa (majątek), a tym samym swoją zdolność kredytową.

4. Zatrudnienie

W 2025r. TBS sp. z o. o. w Bartoszycach zatrudniała :

- 1) na zasadach umowy o świadczenie usług zarządzania:
 - 1 osobę - Prezesa Zarządu,
- 2) na zasadach umowy zlecenia - 4 osoby:
 - 1 osobę do obsługi rachunkowo- księgowej Spółki,
 - 1 osobę do utrzymania czystości w budynkach wielorodzinnych Spółki na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Struga w Bartoszycach,
 - 1 osobę do utrzymania czystości w biurowcu Spółki przy ul. Bema 40 w Bartoszycach,
 - 1 osobę do utrzymania czystości i zieleni na terenie osiedla mieszk. Spółki przy ul. Struga w Bartoszycach i w otoczeniu biurowca (koszenie trawy, odśnieżanie, drobne naprawy itp.).

Z powyższego widać, że Zarząd Spółki stara się ograniczać do niezbędnego minimum zatrudnienie na mniej korzystnych ekonomicznie zasadach umowy o pracę, chociaż jest to coraz trudniejsze, bo umowy zlecenia i o dzieło są obwarowywane coraz to nowymi wymogami zbliżającymi je pod względem kosztów do umów o pracę (np. poprzez składki ZUS od wynagrodzeń, ustalanie minimalnej stawki godzinowej, składki zdrowotnej czy obowiązek ewidencji czasu pracy zleceńobiorcy). Podobnie dzieje się też z wynagrodzeniem (dietami) członków Rady Nadzorczej, które co roku może wzrastać, gdyż powiązane jest z przeciętnym wynagrodzeniem miesięcznym w sektorze przedsiębiorstw. Zmieniono też formę zatrudniania Prezesów Zarządu, bowiem od dnia 01.07.2017r. obowiązuje ustawa z dnia 9 czerwca 2016r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016r. poz. 1202), zgodnie z którą, Prezesowi Spółki zmieniono sposób zatrudnienia z zatrudnienia na zasadach umowy o pracę na zatrudnienie na umowę o zarządzanie (umowa cywilnoprawna o charakterze umowy zlecenia), przy czym ustawa ta nie pozwala Spółce dowolnie kształtować warunków tych umów, ponieważ narzuca min. wysokość wynagrodzeń zarówno dla Prezesa Zarządu jak i członków Rady Nadzorczej Spółki.

Są to regulacje zewnętrzne, które corocznie mogą zwiększać koszty działalności Spółki, przy okazji ograniczając coraz bardziej swobodę jej działalności gospodarczej (P.s: podstawę wynagrodzenia Prezesa Spółki, rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów, zamrożono na poziomie 2017r.)

5. Usługodawcy

W 2025r. na rzecz TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, w oparciu o zawarte wcześniej umowy, w niżej określonym zakresie usługi świadczyli:

- 1) „INTRASOFT” s.c. z Bartoszyce (za 200,00zł brutto / m-c) - obsługa informatyczna Spółki ,
- 2) „BARTKO” Sp. z o. o. w Bartoszycach - odbiór odpadów zmieszanych (śmieci) z budynku biurowego przy ul. Bema 40 za 1 154,74 zł/m-c brutto (z budynków mieszkalnych odbiór odpadów zapewnia Gmina Miejska Bartoszyce),
- 3) „ENERGA-OPERATOR S. A. i RESPEKT ENERGY S.A.- dostawa i sprzedaż energii elektrycznej (wybrane przez Gminę Miejską Bartoszyce w ramach przetargu na tzw. „zbiorowe zaopatrzenie”),
- 4) Wodociągowo - Ciepłownicza sp. z o. o. „COWIK” w Bartoszycach - dostawy wody, ciepła i odbiór ścieków,
- 5) abi.olsztyn.pl Bezpieczeństwo Informacji Joanna Trzciałkowska (za 123 zł brutto/m-c) - nadzór nad ochroną danych osobowych w Spółce.

W budynkach wielorodzinnych przy ul. Struga 12C, 12E i 12F w Bartoszycach wodomierze lokali mieszkalnych są na klatkach schodowych, więc „COWIK” sp. z o. o. w Bartoszycach (na skutek działań Zarządu Towarzystwa) podpisała indywidualne umowy na dostawę wody i odbiór ścieków bezpośrednio z każdym Najemcą. Natomiast w budynku wielorodzinnym przy ul. Struga 12D w Bartoszycach wodomierze są w lokalach mieszkalnych i tu „COWIK” sp. z o. o. w Bartoszycach mimo, że czerpie zyski ze sprzedaży wody i odbioru ścieków, nie zgodził się na taki wariant i odczytuje jedynie wodomierz główny w budynku i na tej podstawie obciąża TBS sp. z o. o. w Bartoszycach a reszta, czyli odczyty wodomierzy w lokalach, rozliczanie kosztów zużytej przez Najemców wody i odprowadzania ścieków czy ściąganie należności od Najemców należą do Zarządu Towarzystwa. Podobnie jest też w biurowcu przy ul. Bema 40 w Bartoszycach, gdzie lokale użytkowe nie są opomiarowane, więc „COWIK” sp. z o. o. odczytuje tylko wodomierz główny a rozliczanie i obciążanie Najemców lokali należy do Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach.

W biurowcu przy ul. Bema 40 nie ma instalacji gazowej, bo budynek podłączony jest do sieci miejskiej a energię ciepłą dostarcza „COWIK” sp. z o. o. Natomiast w budynkach wielorodzinnych przy ul. Struga w Bartoszycach, ze względu na brak miejskiej sieci ciepłowniczej przy ul. Struga, wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w samodzielne źródła podgrzewania wody użytkowej i wody w obiegu centralnego ogrzewania (tzw. 2 - funkcyjne kotły gazowe), dlatego też to Najemcy, a nie Spółka, mają podpisane umowy bezpośrednio z dostawcami gazu, bo to oni go zużywają.

Natomiast budynek przy ul. Wolskiego 5 (lokalne socjalne), również ze względu na brak miejskiej sieci ciepłowniczej, posiada w piwnicy własną, dużą kotłownię gazową, która ogrzewa wszystkie lokale mieszkalne w budynku i podgrzewa dla nich wodę użytkową. Dlatego lokale te, zamiast piecyków gazowych, mają zamontowane jedynie ciepłomierze i wodomierze do rozliczania kosztów zużytego ciepła i wody. Budynek ten jest wynajęty Gminie Miejskiej Bartoszyce na 15 lat i to w jej gestii jest zawieranie umowy z dostawcą gazu do budynku.

6. Istotne zdarzenia wpływające na działalność TBS sp. z o. o. w Bartoszycach

6.1 Sporządzenie, ocena i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółki za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

W miesiącu marcu 2025r., po potwierdzeniu wszystkich sald z kontrahentami, zgodnie z wymogami i zasadami rachunkowości sporządzono za rok sprawozdawczy obejmujący okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Sprawozdanie Finansowe TBS sp. z o. o. w Bartoszycach, które w sposób rzetelny i jasny przedstawia obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz jej wynik finansowy na dzień 31.12.2024r. Po zapoznaniu się z ww. Sprawozdaniem Finansowym Spółki za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Rada Nadzorcza Spółki, na posiedzeniu w dniu 25.03.2025r., oceniła je pozytywnie, co wyraziła w podjętej uchwale nr 1/03/2025. Podobnie uczyniło Zgromadzenie Wspólników Spółki, które na posiedzeniu w dniu 14.05.2025r. również oceniło pozytywnie Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. i zatwierdziło je uchwałą nr 1/05/2025.

6.2 Sporządzenie, ocena i zatwierdzenie Sprawozdania z Działalności Zarządu Spółki za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

W marcu 2025r. Zarząd Spółki zakończył sporządzanie Sprawozdania z Działalności Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r., w którym zawarł wszystkie istotne informacje o zasobach Spółki, jej sytuacji finansowej, o zaistniałych w Spółce zdarzeniach gospodarczych i innych, mających wpływ na jej działalność, a także wskazał czynniki ryzyka, opisał szanse i zagrożenia oraz przewidywany kierunek rozwoju Spółki. Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem z Działalności Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r., na posiedzeniu w dniu 25.03.2025r., nie wniosła doń zastrzeżeń i oceniła je pozytywnie. Wyrazem tego jest podjęta na tym posiedzeniu uchwała Rady nr 2/03/2025, w której to Rada Nadzorcza opiniuje pozytywnie to sprawozdanie i je przyjmuje. Podobnie uczyniło Zwyczajne Zgromadzenie

Wspólników, które to na posiedzeniu w dniu 14.05.2025r., również oceniło je pozytywnie, czego wyrazem są podjęte przez Zgromadzenie Wspólników uchwały nr 2/05/2025 i nr 5/05/2025, w których to Zgromadzenie zatwierdza przedmiotowe sprawozdanie oraz udziela absolutorium Zarządowi Spółki.

6.3 Przeglądy techniczne budynków i budowli.

W kwietniu 2025r., zgodnie z wymogami *prawa budowlanego*, na zlecenie Zarządu, wykonano obowiązkową kontrolę stanu technicznego budynków i infrastruktury należących do TBS sp. z o. o. w Bartoszczach. Wykonano:

- przegląd 1- roczny budynku biurowego przy ul. Bema 40 (za 973,50 zł brutto),
- przegląd 1- roczny budynku 24 rodzinnego przy ul. Struga 12E (za 3 319,10 zł brutto),
- przegląd 1- roczny budynku 24 rodzinnego przy ul. Struga 12C (za 3 319,10 zł brutto),
- przegląd 1- roczny budynku 32 rodzinnego przy ul. Struga 12D (za 4 203,30 zł brutto),
- przegląd 1- roczny budynku 27 rodzinnego przy ul. Wolskiego 5 (za 3 864,20 zł brutto),
- przegląd 1- roczny budynku 24 rodzinnego przy ul. Struga 12F (za 3 319,10 zł brutto),
- przegląd placu zabaw, wiaty śmietnikowej i innych elementów zewnętrznej infrastruktury osiedla mieszkaniowego przy ul. Struga w Bartoszczach (za 620 zł brutto).

Przeglądów dokonali uprawnieni specjaliści z Bartoszczy (ECO-DAR Krzysztof Narkowicz / Firma Usługowa KINGA Dariusz Nowakowski/ Spółdzielnia KOMINIARZ w Olsztynie - Leszek Szestakowski). W ramach tych przeglądów przeprowadzono min. kontrolę stanu konstrukcji budynków, przewodów kominowych, kontrolę instalacji gazowych i elektrycznych oraz kontrolę elementów infrastruktury zewnętrznej (chodniki, trzepak, ogrodzenie, urządzenia placu zabaw, wiaty śmietnikowa itp.). Ponadto, co roku, na wiosnę, Zarząd zleca też dodatkowy, specjalistyczny przegląd placu zabaw na osiedlu przy ul. Struga w Bartoszczach firmie NOVUM ze Szczytna (producentowi zamontowanych tam urządzeń) - w 2025r. taki przegląd kosztował Spółkę 492,00zł brutto a usunięcie stwierdzonych usterek w urządzeniach 2 846,62 zł brutto (każda, nawet drobna naprawa jest kosztowna, gdyż każdy wymieniany element w urządzeniach placu zabaw typu np. belka drewniana piaskownicy czy szczebel drabinki musi mieć specjalne atesty i certyfikaty).

Na zlecenie Zarządu Spółki przeprowadzono również przegląd bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynku biurowym przy ul. Bema 40. Przeglądu dokonała firma *Zakład Usług Przeciwpożarowych Ryszard Guz* z Sępólna za 434,19 zł brutto. W ramach tego przeglądu sprawdzono stan wyposażenia p.poż biurowca, czyli min. stan i legalizację gaśnic, działanie hydrantów, oznakowanie urządzeń elektrycznych i dróg ewakuacyjnych i zaktualizowano „Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego” dla budynku biurowego przy ul. Bema 40 w Bartoszczach. Niezależnie od tego, Zarząd w trakcie całego roku, monitorował sprawy p.poż w budynku i w razie potrzeby uzupełniał brakujące (kradzież) lub wadliwe (dewastacja) elementy tego wyposażenia.

6.4 Wynajmowanie budynku przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszczach.

Tak jak wcześniej wspomniano, Gmina Miejska Bartoszyce, bazując na ówczynie obowiązujących przepisach, budując lokale socjalne za pośrednictwem *tbs-u* mogła dostać większą dotację na ten cel z tzw. Funduszu Dopłat przy BGK, niż gdyby sama je budowała. Skutkiem tego TBS sp. z o. o. w Bartoszczach wybudowała dla Gminy Miejskiej Bartoszyce budynek 27-rodzinny przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszczach i dnia 6 września 2011r. zawarła z Gminą Miejską Bartoszyce umowę na wynajem całego tego budynku na okres 15 lat (był to kolejny wymóg prawny dostania większej o 10% dotacji). W 2025r. sytuacja nie uległa zmianie i budynek przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszczach był dalej wynajmowany Gminie Miejskiej Bartoszyce. W 2025r. stawka miesięcznego czynszu wynosiła 2,85 zł/m² powierzchni mieszkań, zatem przychód miesięczny Spółki z tego tytułu wynosił 1 138,20m² x 2,85zł/m² = 3 243,87 zł. Kwota ta pokrywa koszty TBS sp. z o. o. w Bartoszczach z tytułu posiadania tego budynku, takie jak koszty przeglądów, ubezpieczenia, amortyzacji czy podatku od nieruchomości.

6.5 Stawki czynszu w zasobach Spółki.

Czynsz za wynajem lokali użytkowych w budynku przy ul. Bema 40 w Bartoszczach był i jest ustalany indywidualnie z każdym najemcą, w zależności od położenia, standardu lokalu, zasobności najemcy czy popytu na lokale. Aktualnie obowiązują tu miesięczne stawki czynszu od 11,00 zł/m² do 33,00 zł/m² powierzchni lokalu netto + opłaty za zużyte media (średnio rocznie w 2025r. to był dodatkowy miesięczny koszt dla najemcy = ok. 14 zł/m² lokalu netto) + 23% podatku VAT. Niestety duża konkurencja w postaci dużej podaży lokali użytkowych w Bartoszczach czy rosnące koszty eksploatacji budynku nie sprzyjają wprowadzeniu wysokich stawek czynszu, gdyż mogłyby to zniechęcić najemców do najmu.

Spółka wynajmuje też powierzchnię szczytu budynku biurowego przy ul. Bema 40 pod reklamę firmie TERG S. A. ze Złotowa (Media Expert) za 1 850zł netto miesięcznie + 23% VAT.

Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych Spółki w 2025r. nie uległy zmianom i dalej obowiązują stawki z 2023r., chociaż koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych z roku na rok rosną a koszty obsługi zadłużenia utrzymują się na relatywnie wysokich poziomach. Stawki czynszu obowiązujące w 2025r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Stawki miesięczne czynszu w zasobach mieszkalnych obowiązujące w 2025r. :

Budynek :	Struga 12D	Struga 12C	Struga 12E	Struga 12F
Stawka czynszu	15,00 zł/m ²	15,00 zł/m ²	15,70 zł/m ²	15,70 zł/m ²
Maksymalna, dopuszczalna ustawowo, stawka czynszu	~ 22,73 zł/m ² (4% z 6 819 zł/m ² tzn. wart. odtworz. lokalu rocznie)			~ 28,41zł/m ² (5 % wart. odtw.)

Zróżnicowanie stawek czynszów w zasobach mieszkaniowych Spółki wynika z okresu, w jakim dany budynek był budowany i obowiązującej ówczesnej wersji ustawy o *tbs-ach*. Ciągłe zmiany w ustawie o *tbs-ach*, skutkują bowiem tym, że we wcześniej wybudowanych budynkach przy ul. Struga 12D/12C/12E maksymalna stawka czynszu może wynosić 4% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie (bo wtedy ustawa przewidywała większą, 30%, partycypację najemców w kosztach budowy) a w wybudowanym w 2018r. budynku przy ul. Struga 12F maksymalna stawka czynszu może wynosić 5% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie (bo tu ustawa przewidywała mniejszą, 25%, partycypację najemców w kosztach budowy, więc kredyt musiał być większy a tym samym czynsz ,w ramach którego jest spłacany kredyt, też musi być wyższy). Zróżnicowano też progi dochodowe gospodarstw domowych najemców uprawniające do zamieszkiwania w *tbs* - najemcy lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Struga 12F muszą być biedniejsi (progi dochodowe uprawniające do najmu są tu niższe niż w pozostałych budynkach) od reszty najemców na tym na osiedlu, ale czynsz muszą płacić wyższy (do 5% wartości odtworzeniowej a nie do 4% jak jest w pozostałych budynkach). Takie zróżnicowanie jest niezbyt jasne dla najemców i komplikuje zarządzanie Spółką.

6.6 Popyt na mieszkania w TBS sp. z o. o. w Bartoszczach.

W 2025r. utrzymywał się spory popyt na wynajem mieszkań na „zasadach *tbs*”, czego dowodzi min. :

- brak pustostanów w posiadanych przez Spółkę zasobach mieszkaniowych,
- brak problemów ze zbyciem (z zyskiem) przez dotychczasowych Najemców praw z umów partycypacji,
- relatywnie częste telefony i wizyty osób zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych na zasadach *tbs*.

Można przypuszczać, że utrzymujący się popyt na wynajem mieszkań na „zasadach *tbs*” wynika głównie z relacji wysokich cen zakupu mieszkań do zarobków, szczególnie na rynku pierwotnym, oraz z droższego i trudniej dostępnego niż kiedyś kredytu. Ludzi których nie stać na zakup własnego mieszkania czy to z powodu braku własnych środków finansowych czy to z powodu braku odpowiedniej zdolności kredytowej w naszym mieście i okolicy jest dalej dużo. Potwierdza to na swój sposób konieczność istnienia takich Spółek jak TBS sp. z o. o. w Bartoszczach, które mają min. dostęp do preferencyjnych kredytów i dzięki którym ludzie ci, wpłacając raptem do 30 % wartości lokalu, mają szansę na „własne mieszkanie”. Jednak ostatnimi czasy i te 30% stanowi dla wielu potencjalnych najemców *tbs* spory problem, gdyż wzrosły i utrzymują się na wysokim poziomie koszty budowy mieszkań czego wyrazem

jest obowiązujący w 2025r. wskaźnik przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego = 6 819,00 zł/m² mieszkania. To oznacza, że 30% partycypacja jaką musiałby wpłacić potencjalny najemca wyniosłaby dla mieszkania ok. 45m² aż 92 056,50 zł = (45m² x 6 819,00 zł/m² x 0,30), czyli 3 x więcej niż w przypadku ostatniego wybudowanego w 2018r. w Spółce budynku przy ul. Struga 12F. Na rynku wtórnym natomiast, mimo niższych cen (ok. 4÷5 tys. zł za 1 m²), trzeba zapłacić od razu całą kwotę, czyli za ww. mieszkanie ok. 45m² ponad 2 razy więcej niż w *tbs*, co jest często jeszcze większą przeszkodą dla ludzi mniej zamożnych.

W świetle powyższego można stwierdzić, że popyt na mieszkania jest, bo mieszkań w Bartoszczach cały czas brakuje. Problemem może być jednak zasobność potencjalnych najemców lokali Spółki. Przy tak wysokich kosztach budowy, skutkujących wysoką partycypacją i wysokim czynszem (kredyt zaciągnięty na budowę a spłacany w czynszu musi być znacznie wyższy niż dotychczas) chętni mogą mieć duży problem z wpłatą partycypacji a później z opłacaniem czynszu. Zarząd ma jednak nadzieję, że pojawią się inne formy wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, tak by mieszkania na wynajem były bardziej dostępne i nie wyklucza też wzrostu zamożności naszego społeczeństwa.

6.7 Remonty i modernizacje.

W 2025r. remonty i modernizacje w Spółce były realizowane w umiarkowanym zakresie. Wynikało to głównie z kilku przyczyn. Pierwsza to niepewność i nieprzewidywalność sytuacji w kraju i za granicą. Druga to utrzymującą się na relatywnie wysokim poziomie oprocentowanie kredytów (oprocentowanie kredytów w 2021r. wynosiło 0,21 % dzisiaj, mimo spadku, wynosi 3,90 %) i rosnące koszty eksploatacji zasobów Spółki. Trzecia to spadek przychodów z wynajmu lokali użytkowych w biurowcu Spółki. Czwarta to planowana budowa ostatniego z zaplanowanych na osiedlu przy ul. Struga w Bartoszczach budynku wielorodzinnego. W sytuacji, gdy Zarząd nie do końca był pewien jak kształtował się będzie strumień przychodów i koszty działalności Spółki niezbędnym było ograniczanie kosztów. Spółka ma bowiem do spłaty ponad 3 mln. zł kredytów oraz w planach kolejną, drogą, inwestycję mieszkaniową. Zatem koniecznym jest posiadanie jakiejś rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki. Jednak, mimo tych ograniczeń, działania w zakresie wymaganych remontów były powzięte chociażby ze względu na bezpieczeństwo użytkowników, przyszły strumień przychodów, przepisy prawa czy konieczność przeciwdziałania degradacji posiadanych zasobów. Dokonano więc przeglądów zasobów materialnych Spółki i usunięto wszystkie wykryte a także pojawiające się w trakcie eksploatacji usterki. Łączna wartość tych remontów i modernizacji w Spółce w 2025r. wyniosła ok. 80 tys. zł.

Jak co roku, na jesień, za 545,00 zł brutto, w 2025r. wykonano też deratyzację w częściach wspólnych budynków mieszkalnych przy ul. Struga jak i biurowca przy ul. Bema 40 w Bartoszczach.

6.8 Zmiany wśród Partycypantów i Najemców.

W **zasobach mieszkalnych** TBS sp. z o. o. w Bartoszczach brak jest wolnych lokali mieszkalnych, więc osobom chcącym nabyć prawo do zamieszkania w nich pozostaje jedynie „odkup” praw z umowy partycypacji od aktualnego Partycypanta. Skutkiem czego do Zarządu Spółki zgłaszają się Partycypanci i inne osoby informujące o dokonanej *cesji* *praw z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego* (bo nie wymagało to zgody *tbs-u*). Zmiana Partycypanta skutkuje też zmianą Najemcy, bo obecnie obowiązują przepisy nakazujące by Partycypant był też jednocześnie Najemcą (do 2005r. było to zakazane). Jednak w roku 2025r., w porównaniu do poprzednich lat, było wyjątkowo mało takich zmian.

I tak w 2025r. w budynku wielorodzinnym przy :

- ul. Struga 12F nie było zmian wśród Partycypantów i Najemców,
- ul. Struga 12E była 1 zmiana wśród Partycypantów i Najemców,
- ul. Struga 12C były 2 zmiany wśród Partycypantów i Najemców,
- ul. Struga 12D były 2 zmiany wśród Partycypantów i Najemców.

Zdaniem Zarządu zmiany wśród Partycypantów a tym samym i Najemców są normalnym a nawet pożądanym zjawiskiem. Mieszkania w *tbs-ach* miały być z założenia mieszkaniami rotacyjnymi (patrz

progi dochodowe najemców), bowiem Partycypanci / Najemcy, którzy już jakiś czas mieszkają w *tbs-ach* i się „dorobili” szukając większych, bardziej komfortowych mieszkań, albo lepszej pracy, zwalniają lokale mieszkalne nowym, „na dorobku” Najemcom. Z kolei ci nowi Najemcy, też za jakiś czas, z tych samych powodów, zwolnią te mieszkania innym, biedniejszym i bardziej potrzebującym osobom. Nie ma nic złego w tym, że ludzie się bogacą albo mają wyższe aspiracje, można natomiast dyskutować czy fortunne były zapisy ustawowe zezwalające na cesję praw z umowy partycypacji bez zgody *tbs-u*. Jednakże rok 2025 pokazał, że społeczeństwo nasze zubożało i nie było tak wielu cesji jak w poprzednich latach (w 2021r. było ich 10 a w 2022r. było ich 8).

Zmiany Partycypantów a tym samym Najemców w naszych zasobach następują na podstawie wyżej wymienionej cesji praw z zawartej z *tbs-em* przez Partycypanta umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, gdyż przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* dopuszczały zbywanie tych praw. Zgodnie bowiem z ówczesnie obowiązującym art. 29 ust. 4 tej ustawy „Pracodawcy a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2 (tzn. umów partycypacji zawartych z powiatem, gminą lub Agencją Mienia Wojskowego) mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.” Słowem „nasi” Partycypanci / Najemcy, w przypadku rezygnacji z najmu, nie mają obowiązku rozwiązania zawartej z *tbs-em* umowy w sprawie partycypacji a mogą prawa z tej umowy zbyć osobom trzecim (odsprzedać), które w ten sposób stają się nowymi Partycypantami / Najemcami (*tbs* sprawdza tylko czy nowy Partycypant / Najemca spełnia wymogi ustawowe tzn. czy nie jest za bogaty i czy nie ma innego tytułu prawnego do mieszkania w Bartoszycach). Nowelizacja, z dnia 22 czerwca 2017r., *o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* dodała do art. 29 ust. 5 w brzmieniu:

„Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem, że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby”.

Natomiast na skutek kolejnej nowelizacji ww. ustawy, od dnia 19 stycznia 2021r., obowiązuje ten przepis w wersji: „Osoba fizyczna, która zawarła z *SIM* umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody *SIM* dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy”.

Niestety „naszych” Partycypantów to chyba nie dotyczy, bo umowy partycypacji były z nimi zawierane przed wejściem w życie tej nowelizacji, tym bardziej, że na zapytanie Zarządu w tej sprawie, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa odpowiedziało, że Partycypantów i Spółkę wiążą zapisy w zawartych umowach (a te odzwierciedlają ówczesny stan prawny), więc dalej „nasi” Partycypanci mają prawo do zbywania praw z zawartych umów w sprawie partycypacji na rzecz osób trzecich bez zgody *tbs-u*.

W budynku biurowym przy ul. Bema 40 w 2025r. były również zmiany wśród Najemców lokali użytkowych. I tak :

- z 1 nowym najemcą podpisano umowę najmu,
- z 1 dotychczasowym najemcą rozwiązano umowę najmu.

Jak widać tylko z 1 najemcą zawarto nową umowę najmu, ale i z 1 najemcą rozwiązano umowę najmu co świadczy o małym obecnie popycie na lokale użytkowe. Zarząd ma jednak nadzieję, że sytuacja mimo wszystko będzie się poprawiać, chociaż obserwacje wydają się temu przeczyć. Zmieniające się często podstawy prawne jak i rosnące koszty prowadzenia działalności gospodarczej nie sprzyjają bowiem wynajmowi lokali użytkowych. Ci, którzy mogą, celem ograniczenia kosztów działalności, rezygnują z najmu lokali użytkowych i wybierają pracę zdalną. Efektem tego jest duża podaż lokali użytkowych w Bartoszycach, co znacznie utrudnia wynajem lokali w biurowcu, tym bardziej, że w większości najemcy lokali użytkowych w biurowcu to małe, 1-osobowe, firmy, nie potrzebujące dużej powierzchni, o niedużych przychodach, wrażliwe na każde zawirowania koniunktury gospodarczej i wzrost kosztów działalności. Skutkiem powyższego na koniec 2025r. w biurowcu Spółki przy ul. Bema 40 w Bartoszycach było 8 wolnych lokali użytkowych na 45 w całym biurowcu (ok. 18% całego zasobu).

6.9 Skutki funkcjonowania ustawy zezwalające na wykup mieszkań w TBS-ach.

Od dnia 11 października 2011r. obowiązuje ustawa z dnia 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zezwalająca na wykup mieszkań w tbs-ach przez ich Najemców. Dnia 19 stycznia 2021r. ogłoszono w Dzienniku Ustaw pod poz. 11, kolejną, znowelizowaną wersję ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która zmieniła dotychczasowe zasady ewentualnego wykupu mieszkań przez najemców wprowadzając min. (na wniosek najemcy), możliwość zamiany umowy najmu lokalu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji lub przeniesienie własności lokalu na najemcę po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) Właściciel (reprezentowany przez Zgromadzenie Wspólników Spółki) musi, wyrazić zgodę na sprzedaż,
- 2) Najemca musi być jednocześnie Partycypantem min. 5 lat (Najemcy budynku przy ul. Struga 12D w większości nie spełniają tego wymogu, bo w 2003r. obowiązywały jeszcze przepisy zakazujące Partycypantowi bycie jednocześnie Najemcą),
- 3) sprzedawane mieszkanie ma co najmniej 5 lat a Najemca nie zalegał z opłatami dłużej niż przez 3 miesiące w ciągu ostatnich 5 lat,
- 4) cena sprzedaży nie jest niższa od wartości rynkowej mieszkania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i uwzględnia wszystkie koszty związane z lokalem takie jak np. koszty wyodrębnienia go na własność, wyceny a nawet zwrot umorzonej przez BGK części kredytu w proporcji przypadającego na dany lokal (budynek przy ul. Struga 12D miał 10% takowego umorzenia kredytu),
- 5) Właściciel (tbs) uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o ustawowe odliczenia, musi wpłacić do Funduszu Dopłat przy Banku Gospodarstwa Krajowego.

Wprowadzenie możliwości wykupu mieszkań w tbs-ach przez ich Najemców miało generować środki na kredytowanie nowego budownictwa mieszkaniowego, gdyż „zyski” tbs-ów ze sprzedaży mieszkań miały zasilać ww. Fundusz Dopłat przy BGK, który później miał wspierać nowe, czynszowe, budownictwo mieszkaniowe. Jednak planowany wykup mieszkań nie ruszył i nie zasilił tego Funduszu. Wydaje się, że przyczyną takiego stanu rzeczy były i są mało atrakcyjne warunki na jakich zaproponowano w ustawie wykup (i to zarówno dla Najemców jak i dla Właściciela mieszkań), gdyż:

- Właścicielowi nie opłaca się sprzedawać, bo nic na tym nie zyskuje a ma dodatkową pracę i kłopoty związane z wyodrębnieniem czy sprzedażą lokalu a ponadto powstanie mu Wspólnota, z którą będzie musiał uzgadniać wszelkie sprawy dotyczące budynku,
- Najemcy nie opłaca się kupować, bo za drogo (cena co najmniej rynkowa + koszty wyodrębnienia),
- nie wszyscy Najemcy mogą wykupić wynajmowany lokal, gdyż wykluczeni są Najemcy nie będący jednocześnie Partycypantami (patrz ww. budynek ul. Struga 12D).

Z tych chyba względów w TBS sp. z o. o. w Bartoszcach (podobnie jak i w całej Polsce) w 2025r. nie było dużego zainteresowania wykupem wynajmowanych mieszkań, więc i nie wykupiono żadnego mieszkania. Natomiast, tak jak wspomniano wcześniej, był 1 przypadek „odsprzedaży” praw z umowy partycypacji na zasadzie cesji.

6.10 Współpraca z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

W związku z zawartymi umowami kredytowymi, zmianami ustawowymi oraz planowanym, kolejnym, ubieganiem się o preferencyjny kredyt lub inne wsparcie finansowe planowanej budowy 24-rodzinnego budynku na dz. nr 421 przy ul. Struga w Bartoszcach, TBS sp. z o. o. w Bartoszcach miała w 2025r. stały kontakt z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK). Generalnie można stwierdzić, że współpraca układała się dobrze, chociaż nie należała do najłatwiejszych.

Inflacja, rosnące koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i utrzymujące się relatywnie wysokie oprocentowanie kredytów skutkowało coraz to nowymi wymaganiami ze strony banku - żądano aktualizacji prognoz finansowych, form zabezpieczenia kredytów czy aktualizacji innych, już wcześniej złożonych, dokumentów.

W zakresie obsługi już udzielonych przez BGK Spółce kredytów nie było żadnych problemów – spłacano je terminowo a Zarząd Spółki wywiązywał się z wszelkiej, wymaganej i nowo narzucanej sprawozdawczości takiej jak np. kwartalne i roczne „bilanse”, informacje o należnościach czynszowych, informacje o zobowiązaniach Spółki, informacje o Najemcach i zasobach a także różnego rodzaju sprawozdania, zaświadczenia, prognozy, raporty, opinie, operaty, aktualizacje itp. Zarządowi zależy bowiem, by Spółka była postrzegana jako solidna i wiarygodna w oczach banku.

Wykorzystując te w miarę dobre, wzajemne relacje i troskę Banku o dobrą kondycję finansową Spółki, Zarząd przy każdej okazji stara się minimalizować koszty obsługi zaciągniętych w BGK kredytów. Na drodze negocjacji z BGK udało się Spółce uzyskać zgodę banku (w formie aneksów do zawartych umów kredytowych) na odstąpienie od obowiązku wykonywania kosztownych:

- 1) corocznych (coraz droższych) badań sprawozdania finansowego Spółki przez biegłego rewidenta na rzecz takowych badań raz na 2 lata,
- 2) operatów szacunkowych posiadanych nieruchomości raz na 3 lata i ich corocznych, kosztownych aktualizacji na rzecz takowych operatów szacunkowych wykonywanych tylko raz na 5 lat i to bez konieczności dokonywania w międzyczasie ich corocznych aktualizacji,
- 3) utrzymywania (i raportowania) niektórych, mało realnych a pracochłonnych w obliczaniu, wskaźników ekonomicznych.

Jak z powyższego wynika w 2025r. Zarząd Spółki był w stałym kontakcie zarówno z filią BGK w Białymstoku czy z centralą Banku w Warszawie (Departamentem Kredytowych Programów Mieszkaniowych) a wzajemne kontakty i relacje można uznać za dobre.

6.11 Polityka Bezpieczeństwa w zakresie przetwarzania danych osobowych.

Dnia 2 stycznia 2017r., zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie *dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych* (Dz. U. z 2015r., poz. 1024), Spółka wdrożyła w życie dokument pt. „Polityka Bezpieczeństwa”. Dokument ten określa zasady przetwarzania danych osobowych oraz środki techniczne i organizacyjne zastosowane w Spółce dla zapewnienia bezpieczeństwa i poufności w przetwarzaniu danych osobowych. W związku z tym Prezes Zarządu jak i księgowa przeszli stosowne szkolenie a biuro doposażono w niezbędne urządzenia (np. nową niszczarkę). Ponadto dokonano analizy poufności, integralności i rozliczalności systemów informatycznych w Spółce pod kątem zagrożeń i ryzyka oraz sporządzono „Instrukcję Zarządzania Systemami Informatycznymi”. Zrobiono także jednolitą analizę kontrolną w sprawie zasadności powołania w Spółce Inspektora Danych Osobowych.

Natomiast od dnia 25 maja 2018r. , zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U. UE L 119 z 4 maja 2016r. str.1) zaczęło obowiązywać tzw. RODO (skrót od Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych). Wymusiło to na Zarządzie kolejne działania w zakresie ochrony danych osobowych w Spółce, które to w miarę możliwości Zarząd starał się realizować (min. przedstawiono Najemcom informacje ze szczególnym uwzględnieniem praw i obowiązków jakie im przysługują, poproszono ich o wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych, umieszczono stosowne informacje na stronie internetowej Spółki).

W 2025r. Zarząd dalej starał się jak najlepiej wypełniać wymogi ww. przepisów w zakresie ochrony danych osobowych. Jednakże ze względu na mnogość tych przepisów i zawiłości z tym związane Zarząd dnia 15.11.2023r. zdecydował się podpisać umowę z „Abi.Olsztyn.pl - Bezpieczeństwo Informacji Joanna Trzciałkowska” z Olsztyna na prowadzenie i monitoring wszystkich spraw związanych bezpieczeństwem przetwarzania danych w Spółce za 100 zł netto miesięcznie. W świetle powyższego wydaje się więc, że nie było chyba większych uchybień w tym zakresie i że dane osobowe w 2025r. w Spółce były chronione.

6.12 Aktualizacja strony internetowej.

TBS sp. z o. o. w Bartoszycach poza utrzymywaniem strony Biuletynu Informacji Publicznej (www.tbs-bartoszyce.pl) posiada również własną stronę internetową www.tbs.bartoszyce.info.pl, założoną, by Najemcy (ale także i inne, zainteresowane osoby) mieli łatwy dostęp do potrzebnych im informacji związanych z funkcjonowaniem TBS sp. z o. o. w Bartoszycach. Treści zawarte na tych stronach były w 2025r. przez Zarząd cały czas aktualizowane, gdyż wiele tam zawartych informacji, takich jak np. progi dochodowe gospodarstw domowych, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia czy wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² mieszkania ulegają w ciągu roku nawet 2-krotnym zmianom (Prezes GUS ogłasza je wiosną i jesienią). Zmienia się też często podstawa prawna w oparciu o którą funkcjonuje Spółka. Podobnie jest z informacją o dodatkach mieszkaniowych dla Najemców z MOPS Bartoszyce, która musi być aktualizowana ze względu na zmieniającą się podstawę ich ustalania. Ponadto Spółka ogłasza tam przetargi czy zapytania ofertowe wraz z ich rozstrzygnięciami. Wszystko to wymagało stałego monitorowania strony internetowej i BIP-u Spółki a w razie potrzeby szybkiego aktualizowania, przez Zarząd, aby dane i informacje tam zawarte były cały czas aktualne.

6.13 Stosowanie ładu korporacyjnego.

Tak jak w poprzednich latach tak i w 2025r. w Spółce były stosowane zasady ładu korporacyjnego, stosownie do zapisów Kodeksu Spółek Handlowych i Aktu Założycielskiego TBS sp. z o. o. w Bartoszycach. Zgodnie z nimi stały nadzór nad działaniami Zarządu miała Rada Nadzorcza i Właściciel Spółki - Burmistrz Miasta Bartoszyce (jako reprezentant Gminy Miejskiej Bartoszyce). W 2025r. odbyło się więc 7 cyklicznych posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki i 1 Zgromadzenie Wspólników Spółki, na których omawiano sprawy Spółki i podejmowano stosowne, wymagane prawem, uchwały. Ponadto Zarząd uaktualniał na bieżąco wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) składając terminowo wymagane prawem sprawozdania, uchwały czy inne dokumenty związane z funkcjonowaniem Spółki.

W Spółce prowadzona jest też *Księga udziałów*, w której wpisuje się wszelkie zmiany w jej kapitale zakładowym i w udziałach Wspólnika. W 2025r. w tym zakresie nie było żadnych zmian.

6.14 Monitorowanie przepisów prawa istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółki.

Ze względu na ciągłe zmiany w przepisach prawa w oparciu o które funkcjonuje Spółka Zarząd zmuszony był w 2025r. (tak jak i w latach poprzednich) do ciągłego ich monitorowania. Niestety doświadczenia w tym zakresie dowodzą konieczności takich działań, bo o stałości rozwiązań prawnych dotyczących *tbs-ów* (i nie tylko) trudno mówić. Każda zmiana przepisów, poprzez zawiłości prawne i niejednoznaczności niepotrzebnie utrudnia i komplikuje zarządzanie Spółką. Przykładem mogą tu być ostatnie lata, kiedy to np. w latach 2015r./2017r./2019r./2020r. miały miejsce kolejne nowelizacje ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (ustawy o *tbs-ach*) czy rok 2017r. kiedy to ustawowo nakazano wynagradzać Prezesów spółek w oparciu o tzw. umowy zarządzania (a nie jak dotychczas w oparciu o umowy o pracę). Można by to zrozumieć, gdyby zmiany zmierzały ku lepszemu, ale wydaje się, że tak nie jest. Kolejne nowelizacje ustaw nadmiernie uszczegóławiają a przez to gmatwają uregulowania prawne, które przez to stają się niestabilne i mało czytelne powodując też przejściowy chaos. Np. nowelizacja ustawy *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* z 2017r., poza tym, że wprowadziła wiele zmian, to także przywróciła częściowo zapisy tej ustawy obowiązujące przed nowelizacją z września 2015r. (np. nowelizacja z 2017r. przywróciła 30% partycypację Najemcy w kosztach budowy mieszkania, którą nowelizacja z 2015r. obniżyła do 25%, czy też podwyższyła progi dochodowe dla Najemców, które nowelizacja z 2015r. obniżyła). Kolejna nowelizacja w 2019r. ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* wprowadziła min. nowe zasady finansowania budownictwa społecznego w *tbs-ach*, uzależniła cesje praw z umowy partycypacji osoby fizycznej od zgody *tbs-u* i zniósła obowiązek składania *tbs-owi* przez najemcę, w trakcie trwania najmu, raz na 2 lata, deklaracji o średniomiesięcznym dochodzie jego gospodarstwa domowego.

Niestety kolejna, uchwalona w grudniu 2020r. a ogłoszona 19 stycznia 2021r. w Dzienniku Ustaw pod poz. 11 nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* diametralnie wszystko pozmieniała. W zasadzie to *tbs-y* zastąpiono tzw.

Spółeczną Inicjatywą Mieszkaniową (SIM), wprowadzono „wakacje czynszowe” dla najemców, ale dopiero po spłacie kredytu (tbs ma pobierać część należnego czynszu z wpłaconej przez najemcę partycypacji), zmieniono zasady wykupu mieszkań, wprowadzono możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności i wiele innych zmian. Zdaniem Zarządu pogorszo tylko sytuację, zbytnio rozszerzając i gmatwając przepisy prawne (kiedyś ustawa liczyła 24 strony a teraz ponad 40). Konsekwencją tego była konieczność zmiany Aktu Założycielskiego Spółki (co też Zarząd 10 grudnia 2021r. uczynił), korekty umów kredytowych, dodatkowa biurokracja i wiele pracochłonnych oraz kosztownych działań. Jakby tego było mało to przy okazji pozmieniano jeszcze 22 inne ustawy (głównie z zakresu budownictwa mieszkaniowego), których znaczna część ma wpływ na działalność Spółki (min. ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, ustawę Prawo budowlane, ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ustawę o dodatkach mieszkaniowych, ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń) i utworzono Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa.

Czym takie kolejne nowelizacje ustaw mogą skutkować w praktyce pokazuje ostatnia inwestycja mieszkaniowa w Spółce, kiedy to umowy partycypacji z przyszłymi Najemcami budynku przy ul. Struga 12F zawierano w 2016r. w oparciu o zapisy nowelizacji ustawy z września 2015r. a umowy najmu, z tymi samymi Najemcami, musiały już respektować przepisy znowelizowane w czerwcu 2017r. (min. w zakresie partycypacji czy progów dochodowych). Podobnie zresztą rzecz się ma z każdym z wcześniej wybudowanych przez Spółkę budynków mieszkalnych - mimo, że każdy z nich był wybudowany w oparciu o finansowanie wynikające z tej samej ustawy (ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) to do każdego z nich Spółka musi stosować inne, obowiązujące w momencie ich budowania, wersje przepisów tej ustawy. Zarząd TBS sp. z o. o. w Bartoszycach i Partycypantów / Najemców wiążą bowiem zapisy w zawartych umowach partycypacji i najmu a ponieważ umowy te były zawierane w różnych latach, w oparciu o wtedy obowiązujące wersje ww. ustawy, to prawa i obowiązki wynikające z tych umów dla najemców poszczególnych budynków są inne. Jest to nie za bardzo zrozumiałe dla najemców, przez co mają oni pretensję do Zarządu, który nie ma on na to wpływu i musi się dostosować do zmian.

Na dodatek od 01.01.2022r. obowiązuje w Polsce nowy system podatkowy pt. *Polski Ład* i wprowadzono do obrotu prawnego nowe pojęcie tzw. „spółki nieruchomościowej”, które objęło też TBS sp. z o. o. w Bartoszycach nakładając nań kolejne obowiązki sprawozdawcze. Jak by tego było mało to w 2023r. nałożono na Spółkę kolejny, nowy, kosztowny, obowiązek w postaci konieczności wykonania audytów energetycznych budynków i lokali mieszkalnych, co też Zarząd wykonał. Natomiast w 2026r. wchodzi nowe zasady fakturowania faktur, tzn. Krajowy System e-Faktur (KSeF), które obejmą też Spółkę.

Wszystkie te zmiany, ze względu na nieprecyzyjne, często niejasne i zawile zapisy ustawowe czy konieczność dostosowania oprogramowania komputerowego komplikują zarządzanie Spółką, gdyż Spółka nie dość, że cały czas musi je monitorować to i musi się do nich dostosować. Zazwyczaj też zmiany te nakładają na Spółkę nowe, dodatkowe, obowiązki w postaci różnego rodzaju sprawozdawczości (która nierzadko okazuje się powielaniem już udzielonych i dostępnych organom państwowym informacji) czy audytów. Tak częste i chyba nie do końca przemyślane zmiany w przepisach prawa wprowadzają tylko zamęt i chaos, nie pozwalając zaplanować w Spółce działań na jakiś dłuższy, rozsądny, okres. A chodzi tu o Spółkę o wielomilionowych aktywach i realizującą wielomilionowe inwestycje, zaciągającą wielomilionowe i wieloletnie zobowiązania kredytowe. Zarządowi pozostaje jedynie monitorowanie przepisów prawa i dostosowywanie się do ich nowych wersji co też Zarząd w 2025r. czynił.

7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

7.1 Aktualna sytuacja finansowa.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka :

- 1) wypracowała zysk netto (po opodatkowaniu) w kwocie 162 787,04 zł,
- 2) posiadała majątek (aktywa) o wartości 13 587 031,55 zł sfinansowany (pasywa) w :
 - 52,27 % z kapitału własnego = 7 101 429,26 zł
 - 47,73 % na bazie zobowiązań = 6 485 602,29 zł (głównie długoterminowych tzn. kredyty z BGK + Partycypacje Najemców),
- 3) zgromadziła środki pieniężne w kwocie 1 324 006,80 zł (tzw. krótkoterminowe aktywa finansowe),
- 4) nie posiadała żadnych zaległości płatniczych czy przeterminowanych zobowiązań.

Wysoki relatywnie udział (52,27%) kapitału własnego w finansowaniu majątku Spółki wpływa korzystnie na jej stabilność finansową. W 2025r. przychody netto z działalności operacyjnej (tzw. „sprzedaży”) w Spółce wyniosły 1 148 012,82 zł , natomiast koszty 892 285,55 zł. Przychody były nieznacznie niższe a koszty nieznacznie wyższe na działalności operacyjnej niż w 2024r, ponieważ, ze względu na dobro najemców, nie zwiększono stawek czynszów w zasobach Spółki, mimo inflacji i rosnących kosztów eksploatacji zasobów Spółki. W efekcie czego zysk z działalności operacyjnej Spółki w 2025r. zmalał w stosunku do roku 2024r. Po uwzględnieniu przychodów i kosztów finansowych Spółki, zysk brutto Spółki za 2025r. wyniósł 165 798,04 zł, a po zapłaceniu podatku dochodowego w kwocie 3 011,00 zł zysk netto Spółki za 2025r. wyniósł 162 787,04 zł. Mimo niewielkiego spadku rentowności Spółka i tak dalej jest dochodowa i nie ma zagrożenia dla jej dalszej działalności.

Zestawienie analityczne sytuacji finansowej Spółki, w dosyć ogólnym zakresie, przedstawiono w poniższych zestawieniach.

Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2024		2025		Zmiany 2024/2025	
	wartość	%	wartość	%	wartość	%
Aktywa trwale w tym:	12 328	90,19%	12 209	90,87%	-119	-0,96%
grunty	395	3,20%	395	2,88%	0	0 %
budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 857	86,74%	11 740	87,44%	- 117	- 0,99%
urządzenia i maszyny	4	0,03%	2	0,04%	-2	- 50 %
środki trwałe w budowie	72	0,53%	72	0,51%	0	0 %
aktywa obr. w tym:	1 340	9,81%	1 378	8,38%	+38	+2,84%
należności	61	0,45%	60	0,48%	-1	- 1,67 %
środki pieniężne	1 279	9,36%	1 318	7,90%	+ 39	+ 3,05 %
ogółem aktywa	13 668	100	13 587	100	-81	- 0,59 %

Pasywa (w tys. zł)

Kapitały w tym:	7 027	51,41%	7 101	52,95%	+ 167	+2,38%
podstawowy	5 278	38,62%	5 278	38,85%	0	0 %
zapasowy	1 535	11,22%	1 749	12,87%	+ 214	+13,95%
zysk netto	214	1,57%	167	1,23%	- 47	- 21,96%
Zobowiązania w tym:	6 642	48,59%	6 486	47,73%	-156	-0,88%
partycypacje i kaucje	2 588	18,94%	2 606	19,18%	+ 18	+0,69%
pożyczki	3 340	24,45%	3 071	22,60%	-269	-8,05%
dostaw i usług, podatków	55	0,38%	63	0,46%	- 8	+14,54 %
rozlicz. międzyokresowe	659	4,82%	653	4,81%	-6	-0,91%
Ogółem pasywa	13 668	100	13 587	100	- 81	- 0,59 %

Powyższe dane wskazują na niewielki spadek wartości aktywów trwałych (na skutek odpisów amortyzacji) i wzrost wartości aktywów obrotowych (głównie aktywów finansowych tj. środków pieniężnych) w 2025 roku w stosunku do 2024r., przy jednoczesnym wzroście kapitału Spółki (kapitału zapasowego) i spadku wartości zobowiązań Spółki w pasywach, co jest pozytywnym zjawiskiem.

Rachunek zysków i strat (w zł)

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2024r.</i>	<i>2025r.</i>	<i>Zmiana w zł 2024 / 2025 na + lub -</i>
Przychody netto ze sprzedaży	1 165 911,24	1 148 012,82	- 17 898,42
Koszty działalności operacyjnej	846 468,75	892 285,55	+ 45 816,80
Zysk na działalności operacyjnej	319 442,49	255 727,27	- 63 715,22
Pozostałe przychody operacyjne	5 908,13	2 238,14	- 3 669,99
Pozostałe koszty operacyjne	2 559,12	4 465,00	+ 1 905,88
Przychody finansowe	49 608,11	48 215,81	- 1 392,30
Koszty finansowe	153 150,76	135 918,18	- 17 232,58
Zysk brutto	219 248,86	165 798,04	- 53 450,82
Podatek dochodowy	4 993,00	3 011,00	- 1 982,00
Zysk netto	214 255,85	162 787,04	- 51 468,81

Wypracowany przez Spółkę w 2025r zysk netto wyniósł 162 787,04 zł i jest niższy niż w 2024r., ale mimo to jest to dobry wynik, zważywszy na utrzymujące się nadal i niesprzyjające działalności gospodarczej okoliczności (wysokie koszty energii, materiałów, usług, oprocentowania kredytów, trudności z wynajmem lokali użytkowych) oraz na ograniczone ustawowo możliwości zwiększania przychodów Spółki z wynajmu mieszkań (Spółka wynajmuje mieszkania dla niezamożnych ludzi o umiarkowanych czynszach).

7.2 Analiza wskaźnikowa Spółki.

Do najważniejszych wskaźników charakteryzujących kondycję finansową Spółki można zaliczyć :

1) wskaźniki rentowności :

<i>Wskaźniki rentowności</i>	<i>Sposób wyliczenia wskaźnika</i>	<i>2025r.</i>	<i>2024r.</i>	<i>2023r.</i>	<i>Wskaźnik optymalny</i>
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	1,20 %	1,57 %	1,06 %	5% - 8%
Rentowność netto (marża zysku)	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	14,18 %	18,37 %	12,20 %	3% ÷ 8 %
Rentowność (ROE) kapitału własnego	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	2,29 %	3,05 %	2,13 %	5% ÷8%
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	$\frac{\text{Zysk netto} \times 100}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	14,18 %	18,37%	12,96 %	5% ÷8%
Produktywność aktywów	$\frac{\text{Przychody ogółem} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	8,45 %	8,53 %	8,68 %	min. 2 %

Jak wynika z powyższej tabeli, mimo że Spółka nie jest nastawioną na zysk, to jest dochodowa i dobrze wykorzystuje swoje aktywa do generowania przychodu (Produktywność aktywów = 8,45 %) .

Ponadto widać, że:

- majątek Spółki wygenerował 1,20 % zysku,
- udział zysku we wszystkich przychodach Spółki to aż 14,18 % ,
- rentowność sprzedaży jest też dość wysoka i wynosi 14,18 %.

Wskaźniki te uległy w 2025r. nieznacznemu obniżeniu w relacji do 2024r., ale i tak są dobre. Świadczą one (w miarę możliwości) o prawidłowym wykorzystywaniu majątku Spółki, generującym zyski i gwarantującym dalsze bezpieczne funkcjonowanie Spółki.

2) wskaźniki płynności finansowej :

<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Sposób wyliczenia wskaźnika</i>	2025r.	2024r.	2023r.	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>
Natychmiastowej (I stopnia)	<u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	2,72	4,28	6,16	0,5 ÷ 1,5
Podwyższonej (II stopnia)	Inwestycje + Należności <u>krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	2,83	4,48	6,57	➤ 1,00
Bieżącej (III stopnia)	<u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	2,83	4,49	6,57	1,2 ÷ 2,0

Wskaźniki te informują o poziomie zdolności jednostki (Spółki) do regulowania wymagalnych zobowiązań finansowych (II i III stopnia) a w przypadkach koniecznych, o jej zdolności do szybkiego, natychmiastowego ich regulowania (I stopnia). Jak widać wskaźniki płynności finansowej dowodzą, że Spółka nie ma problemów z płynnością finansową a tym samym problemów z regulowaniem swoich zobowiązań, co świadczy też dobrze o jej kondycji finansowej.

3) Złota reguła finansowania i wartość bilansowa jednostki:

<i>Wskaźnik</i>	<i>Sposób wyliczenia wskaźnika</i>	2025r.	2024r.	2023r.	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>
Złota reguła finansowania	<u>Kapitał własny x 100</u> Kapitał obcy	109,50%	105,80%	99 %	> 100
Wartość bilansowa w tys. zł	Aktywa ogół. – zobowiązania ogółem.	7 101	7 027	6 812	wzrostowy

Wskaźnik *złotej reguły finansowania* wzrasta i osiągnął pożądane wartości, co jest dobrym prognostykiem na przyszłość, chociaż specyfika działalności Spółki temu nie sprzyja - Spółka buduje mieszkania głównie w oparciu o kredyty, a to powoduje wzrost kapitału obcego. Natomiast wzrost wskaźnika *wartości bilansowej* Spółki w stosunku do lat poprzednich (głównie na skutek spadku zobowiązań Spółki) świadczy o coraz mniejszym uzależnieniu Spółki od kapitału obcego, co jest wskazane i dowodzi prawidłowego kierunku jej rozwoju.

4) Wskaźniki rotacji jednostki w dniach :

<i>Wskaźnik rotacji (obrotowości)</i>	<i>Sposób wyliczenia wskaźnika</i>	2025r.	2024r.	2023r.	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>
Spływ należności	<u>Średni stan należności x 365 dni</u> Przychody netto ze sprzedaży	18	22	23	stabilny lub malejący
Splata zobowiązań z dostaw i usług	<u>Średni stan zobowiązań x 365 dni</u> Przychody netto ze sprzedaży	8,29	16	15	stabilny

Z przedstawionego zestawienia wynika, że w 2025r. wskaźnik rotacji należności spadł o 4 dni a zobowiązań w Spółce o 7 dni w stosunku do lat ubiegłych. Oznacza to, że szybciej spływają należności do Spółki jak i że Spółka spłaca swoje zobowiązania terminowo i szybciej niż w latach poprzednich. Wskaźniki te są uważane za oczekiwane i bezpieczne.

Reasumując można stwierdzić, że Spółka jest dochodowa a jej sytuacja finansowa stabilna. Dowodzą tego zarówno wynik finansowy wypracowany na koniec 2025r. jak i wskaźniki charakteryzujące jej kondycję finansową. Spółka jest dochodowa, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, a jej majątek jest rentowny i zadbane. Wpływa to korzystnie na funkcjonowanie i rozwój Spółki, a także dobrze rokuje na przyszłość. Świadczy to też dobrze o wszystkich organach Spółki, które właściwie wypełniają powierzone im zadania, przyczyniając się tym samym do dalszego, pomyślnego, rozwoju Spółki. Nadmienić tu warto, że TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest Spółką „non-profit”, czyli nie nastawioną na zysk i że nie korzysta z żadnych ulg czy preferencji ze strony Gminy Miejskiej Bartoszyce w zakresie swoich zobowiązań płatniczych - w 2025r. samego podatku od nieruchomości Spółka zapłaciła Gminie Miejskiej Bartoszyce 32 799,00 zł.

W 2025r., jak i w latach poprzednich, starania Zarządu ukierunkowane były na optymalne wykorzystanie możliwości i zasobów Spółki, z zachowaniem troski o bezpieczeństwo i komfort Najemców oraz o właściwy stan techniczny zasobów. W efekcie tych działań kondycja finansowa Spółki jest dobra, nie ma zagrożenia dla dalszej jej działalności i posiada ona potencjał do dalszego rozwoju.

7.3 Przewidywana sytuacja finansowa.

Zdaniem Zarządu kontynuowanie działalności Spółki w 2026r. i późniejszych latach nie powinno być zagrożone a jej kondycja finansowa, mimo wielu niesprzyjających okoliczności takich jak min. utrzymujący się relatywnie wysoki poziom kosztów eksploatacji zasobów, kosztów spłaty zadłużenia czy utrzymania zasobów we właściwym stanie, nie powinna się pogarszać. Dzisiaj trudno przewidywać co nas czeka w przyszłości, ale zdaniem Zarządu przychody Spółki powinny rosnąć co najmniej tak szybko jak koszty jej działalności i Zarząd deklaruje, że dołoży wszelkich starań aby tak było.

Przychody Spółki w 2026r., mimo utrzymujących się wielu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, powinny utrzymywać się na oczekiwanym przez Zarząd i nie niższym niż w 2025r. poziomie. Zarząd liczy, że w 2026r. sytuacja w tym zakresie się zbytnio nie zmieni i czynsze dalej będą spływać w miarę terminowo a zasoby mieszkaniowe będą wykorzystane w 100% (nie będzie pustostanów). Trochę gorzej może być z wynajmem lokali użytkowych w biurowcu Spółki przy ul. Bema 40 w Bartoszycach, bo popyt na nie spadł i są pustostany (w lutym 2026r. udało się jednak Zarządowi wynająć dodatkowo 2 wolne lokale użytkowe). Trudno przewidzieć co będzie dalej, gdyż dużo zależy od tempa rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju przekładającej się na popyt na usługi i inne dobra a także od sytuacji międzynarodowej, która min. ma wpływ na ceny surowców, ceny nośników energii czy wartość polskiej waluty. Ostatnimi czasy, większość cen nośników energii, mimo spadku inflacji utrzymuje się jednak na dość wysokim poziomie co przekłada się na wysokie ceny materiałów czy usług. To z kolei skutkuje wyższymi kosztami działalności Spółki i wyższymi kosztami najmu mieszkań czy lokali użytkowych. Dochodzą też sygnały o pogarszającej się sytuacji na rynku pracy (np. o zwolnieniach pracowników min. w branży meblarskiej). A to może pogorszyć sytuację finansową najemców lokali Spółki a tym samym może powodować problemy z wpływami z czynszów najmu. Dopóki sytuacja w tym zakresie się nie poprawi i Spółka jest dochodowa, to raczej nie przewiduje się podwyżki czynszów rekompensującej wyższe koszty działalności Spółki, bo pogorszyłoby to dodatkowo kondycję finansową najemców. A w trudnej sytuacji finansowej większość najemców w pierwszej kolejności będzie opłacać koszty „życia” a potem czynsze, co przełoży się na opóźnienia w płaceniu czynszów czy zmniejszony strumień przychodów Spółki z najmu. W skrajnych przypadkach mogłoby dochodzić do wypowiedzania umów najmu a nawet do powstawania pustostanów. Na razie więc nie przewiduje się podwyżek czynszów, ale i spadku przychodów z najmu, bo w ramach rekompensaty z tytułu wzrostu cen energii, gazu, paliw itp. i przeciwdziałania ubóstwu obywateli rząd utrzymuje oraz nowelizuje różnego rodzaju programy pomocowe takie jak np. dopłaty do czynszów czy wzrost „500+” do „800+”. Dzięki nim ludzie mogą w miarę godnie żyć i opłacać czynsz. Programy te, ze względu na wybory parlamentarne w 2027r., będą raczej rozszerzane niż redukowane. Przewidywania, co do tempa rozwoju polskiej gospodarki są też w

miarę optymistyczne i nie przewidują recesji. Zainteresowanie wynajmem lokali mieszkalnych w Spółce nie maleje, więc ryzyko powstania pustostanów jest niewielkie. Zatem Zarząd liczy, że prędzej czy później nastąpi poprawa sytuacji gospodarczej i zasobności obywateli, co korzystnie wpłynie na najem zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych w Spółce, zwiększając tym samym strumień jej przychodów. Dziś, z ww. względów, Zarząd nie może zbyt zwiększać stawek czynszów, szczególnie za lokale użytkowe. Jest bowiem duża konkurencja w tym zakresie i nie wskazano jest zrażanie dotychczasowych najemców ryzykując powstanie kolejnych pustostanów. Zgodnie z umowami najmu lokali użytkowych, Spółka może jedynie co roku waloryzować czynsze za lokale użytkowe o wskaźnik inflacji w poprzednim roku podany przez Prezesa GUS w lutym danego roku. Dlatego też obecnie nie przewiduje podwyżki czynszów. Gdyby jednak sytuacja w tym zakresie się zmieniła to Zarząd będzie reagował i w razie konieczności rozważy podwyżkę czynszów zarówno w zasobach mieszkaniowych jak i lokali użytkowych o ok. 1,50 zł/m² ÷ 2,00 zł/m².

Reasumując, zdaniem Zarządu, przychody Spółki w 2026r. nie powinny być niższe niż 2025r. (w przeciwnym wypadku Zarząd będzie natychmiast odpowiednio reagował) a może nawet i wyższe jak się sytuacja poprawi.

Koszty działalności Spółki w 2026r. najprawdopodobniej też wzrosną. Inflacja choć niewielka, ale jest, wzrasta minimalne wynagrodzenie, są zawirowania na rynkach surowcowych, wchodzi nowe opłaty klimatyczne itp. a zatem najprawdopodobniej wzrosną ceny usług i materiałów. To niestety przełoży się na wyższe koszty funkcjonowania Spółki, bo jej zasoby materialne są coraz starsze i wymagają coraz większych nakładów. Zwiększą się zwłaszcza koszty eksploatacji zasobów takie jak np. koszty konserwacji, remontów, utrzymania czystości, koszty mediów, ubezpieczeń, przeglądów technicznych czy innych usług.

Na koszt działalności Spółki w 2026r. znaczący wpływ będą miały też utrzymujące się na relatywnie wysokim poziomie koszty finansowe wynikające ze wzrostu oprocentowania spłacanych przez Spółkę kredytów (w 2021r. oprocentowanie kredytów wynosiło 0,21%, w 2023r. już 6,93% a obecnie wynosi ok. 3,90 %).

Wynagrodzenie osób pracujących w Spółce, (za wyjątkiem wynagrodzenia Prezesa, które jest zamrożone na poziomie 2017r.) jest z kolei powiązane z płacą minimalną czy średnim wynagrodzeniem miesięcznym w gospodarce narodowej oraz obciążane jest coraz to nowymi regulacjami (patrz np. składka zdrowotna). A skoro tak, to koszty z tytułu wynagrodzeń w Spółce muszą też wzrastać, bo z roku na rok rośnie zarówno przeciętne miesięczne wynagrodzenie jak i płaca minimalna. Wzrost funduszu wynagrodzeń nie dotyczy tylko Spółki, a także wszystkich innych podmiotów gospodarczych zatrudniających pracowników, więc koszty remontów i innych usług obcych będą także rosły. Zatem koszty działalności Spółki w 2026r. będą wyższe.

Zdaniem Zarządu, przewidywana sytuacja finansowa Spółki w 2026r. nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji jej działalności. Przychody Spółki powinny się utrzymywać na co najmniej dotychczasowym poziomie a może i nawet rosnąć, co powinno niwelować ww. przewidywany wzrost kosztów jej działalności. Polityka rządu i napływ funduszy unijnych powinny sprzyjać poprawie koniunktury gospodarczej i zasobności obywateli, co także wpłynie korzystnie na kondycję Spółki. Jeżeli do tego dodamy starania Zarządu ukierunkowane (tak jak do tej pory) na minimalizację kosztów i optymalizację przychodów to można z nadzieją patrzeć w przyszłość. Dużo zależy jednak od dalszego rozwoju sytuacji w otoczeniu zewnętrznym, niezależnym od Spółki, o którym była wcześniej mowa. Miejmy nadzieję, że sprawy potoczą się we właściwym kierunku, zgodnie z oczekiwaniami Zarządu, więc dalszy pomyślny, rozwój Spółki nie powinien być zagrożony.

8. Perspektywy dalszego rozwoju

8.1 Budownictwo mieszkaniowe – zagrożenia i szanse.

Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* i Aktem Założycielskim Spółki głównym przedmiotem działalności TBS sp. z o. o. w Bartoszycach jest budowanie domów mieszkalnych w oparciu o preferencyjne kredyty z BGK i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka starała się więc robić wszystko, aby móc realizować te zadania i dalej to robi, czego przykładem jest wybudowanie w 2018r. na działce nr 422 przy ul. Struga w Bartoszycach 24-rodzinnego budynku mieszkalnego (16 mieszkań 2-pokojowych o pow. ok. 45m² + 8 mieszkań 1-pokojowych o pow. ok. 33m²). Spółka ma jeszcze możliwości w zakresie budowania domów mieszkalnych, gdyż posiada działkę budowlaną nr 421 przy ul. Struga w Bartoszycach wraz z projektem takiego samego, 24-rodzinnego, budynku i wymaganym pozwoleniem na budowę. Z obserwacji Zarządu wynika, że popyt na mieszkania na wynajem „na zasadach tbs”, jest cały czas spory, ale przeszkodą w realizacji inwestycji mieszkaniowych w Spółce są w ostatnim czasie wysokie koszty budowy i wysokie koszty kredytu. Spółka jednak cały czas podejmuje próby realizacji planowanej inwestycji. Przykładem może tu być rok 2022r. kiedy to Spółka uzyskała finansowanie zwrotne z BGK w kwocie 1 545 000,00 zł, a Gmina Miejska Bartoszyce dostała 498 000,00 zł wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa i podpisała stosowną umowę z BGK na dodatkowe wsparcie kwotą 1 346 107,12 zł z tzw. Funduszu Dopłat planowanej ww. inwestycji mieszkaniowej na działce nr 421 przy ul. Struga w Bartoszycach. Dopelnieniem finansowania tej inwestycji miały być partycypacje przyszłych najemców (do 30%) i wkład własny TBS Sp. z o. o. w Bartoszycach. Niestety przeszkodą w realizacji tej inwestycji okazały się zbyt wysokie koszty budowy co pokazał przeprowadzony w sierpniu 2022r. przetarg, w którym zaoferowano o ponad 2 mln. zł wyższą cenę niż przewidywał Zarząd (koszt budowy wyniósłby prawie 8 mln. zł., czyli za wybudowanie 1 m² mieszkania prawie 8 tys. zł). Przekraczało to możliwości finansowe zarówno Spółki jak i przyszłych Najemców tym bardziej, że kredyty „podrożały” przez co wzrosły też wymagania banków, skutkiem czego spadła zdolność kredytowa potencjalnych Najemców. Przy tych kosztach budowy 30% partycypacja na mieszkanie 2-pokojowe ok. 45m², którą musiałby wpłacić przyszły, niezamożny, Najemca wynosiłaby ponad 108 tys. zł. a w zbudowanym w 2018r., identycznym, budynku przy ul. Struga 12F wyniosła ona raptem 32 tys. zł.. Przetarg więc unieważniono. Zarząd profilaktycznie przedłużył w BGK ważność decyzji kredytowej do 31.07.2023r. licząc, że do tego czasu koszty w budownictwie spadną do poziomu możliwego do zaakceptowania zarówno przez Spółkę jak i przyszłych (z mocy ustawy) niezamożnych Partycypantów / Najemców. Eksperci przewidywali bowiem spadek zamówień w branży budowlanej a to najczęściej skutkuje spadkiem cen. Niestety tak się nie stało czego dowodem jest min. utrzymujący się na relatywnie wysokim poziomie wskaźnik odtworzeniowy 1 m² mieszkania w naszym województwie (6 819,00 zł/m² w 2025r.).

Skoro, ze względu na zbyt wysokie koszty budowy, nie można aktualnie zrealizować planowanej inwestycji na „zasadach tbs”, to Zarząd Spółki, w porozumieniu z Gminą Miejską Bartoszyce, planują zrealizować ją w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o *finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych* (Dz. U. 2024, poz.304 z późn.zm.). W ramach tego programu, w oparciu o stosowną umowę z TBS Sp. z o. o. w Bartoszycach, Gmina może pozyskać do 85% bezzwrotnego wsparcia finansowego kosztów kwalifikowanych tej inwestycji z Funduszu Dopłat przy BGK a resztę pokryją solidarnie Gmina i Spółka. Spółka, jako inwestor, zrealizuje inwestycję a Gmina, jako beneficjent wsparcia, w znacznej części ją sfinansuje a następnie wynajmuje wszystkie 24 wybudowane mieszkania wskazanym przez Gminę Najemcom. Tak wysokie wsparcie finansowe, nawet przy wysokich kosztach budowy, stwarza duże szanse na realizację przedmiotowej inwestycji i dlatego Gmina Miejska Bartoszyce złożyła do BGK stosowny wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie przez bank i oczekuje na realizację. Zarząd liczy, że w tym, 2026r., to nastąpi i budowa ruszy.

W świetle powyższego Zarząd ma nadzieję, że w najbliższej przyszłości uda się zrealizować planowaną inwestycję. A gdy to się stanie to posiadany aktualnie potencjał Spółki będzie w pełni wykorzystany, wzrosną jej aktywa o nowe zasoby mieszkaniowe (budynek z 24 mieszkaniami) i zwiększy się strumień przychodów Spółki z najmu. Pozwoli to też w pełni zagospodarować teren osiedla mieszkaniowego Spółki przy ul. Struga w Bartoszycach - nie będzie już tam, w pobliżu domów

mieszkalnych, wertepów i składowiska rozbiórkowych materiałów budowlanych (za zgodą Spółki, na działce nr 421, ZUK Bartoszyce czasami składa materiały rozbiórkowe). Korzyści z tego będą mieli wszyscy - Spółka zwiększy swoje zasoby mieszkaniowe i wpływy z czynszów, Gmina Miejska Bartoszyce (jako Właściciel Spółki) niskim kosztem zyska nową, wartościową nieruchomość a potrzebujący, niezbyt zamożni, mieszkańcy Bartoszyce „otrzymają” nowe mieszkania. Będzie to miało również korzystny wpływ na lokalny rynek mieszkań na wynajem, bo konkurencja zawsze tak działa.

Jak widać perspektywy na dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Spółce są dobre, bo szansa na realizację kolejnej inwestycji mieszkaniowej w Spółce jest duża. Zarząd liczy, że tak się stanie.

8.2 Budynek biurowy przy ul. Bema 40 w Bartoszycach - zagrożenia i szanse.

W działaniach inwestycyjnych priorytet ma oczywiście budownictwo mieszkaniowe, ale w miarę możliwości, planujemy również dalszą modernizację budynku biurowego przy ul. Bema 40 w Bartoszycach z lokalami użytkowymi na wynajem. Jest to ważne, bo wpływy z najmu lokali użytkowych są dla Spółki dodatkowym źródłem przychodu mogącym wesprzeć budownictwo mieszkaniowe w Spółce. Dlatego też, w perspektywie kilku lat, Zarząd planuje dokonać termomodernizacji pozostałych ścian zewnętrznych biurowca i zmodernizować instalacje wewnętrzne, celem obniżenia kosztów jego eksploatacji a tym samym zwiększenia jego konkurencyjności na tle innych, podobnych obiektów w mieście. W 2026r. jednak nie jest to planowe ze względu na planowaną budowę budynku 24-rodzinnego na działce nr 421 przy ul. Struga i trudną, mało przewidywalną sytuacją na świecie, mogącą skutkować większymi kosztami działalności Spółki.

W 2026r., podobnie jak i w 2025r., głównym **zagrożeniem** dla dalszej modernizacji i optymalnego wykorzystania budynku biurowego Spółki przy ul. Bema 40 w Bartoszycach mogą być:

- 1) spadek przychodów z najmu na skutek spadku popytu na lokale wynikającego ze spadku zasobności obywateli skutkujących spadkiem popytu na usługi najemców lokali użytkowych w biurowcu,
- 2) utrzymujące się wysokie koszty eksploatacji budynku a w szczególności ogrzewania i energii elektrycznej przekładające się na wysokie, mało konkurencyjne, koszty najmu lokali,
- 3) brak stabilności przepisów prawa,
- 4) polityka fiskalna rządu,
- 5) konkurencja w postaci podaży dużej liczby atrakcyjnych lokali użytkowych w mieście,
- 6) wysoka inflacja,
- 7) wzrost bezrobocia
- 8) zmiany geopolityczne i konflikty zbrojne na świecie (np. trwająca wojna Rosyjsko - Ukraińska skutkuje zanikiem relacji handlowych z Obwodem Kaliningradzkim czy konflikt w Iranie).

W 2026r., oprócz ww. zagrożeń jakie niesie najbliższa przyszłość to są i **szanse** na pomyślną, opłacalną, eksploatację biurowca Spółki przy ul. Bema 40 w Bartoszycach takie jak:

- 1) bliskie sąsiedztwo z dużym centrum handlowym, osiedlem mieszkaniowym i hurtownią budowlaną,
- 2) współpraca z Gminą Miejską Bartoszyce (punkt opieki nad dziećmi do 3 lat, biblioteka),
- 3) dobra lokalizacja budynku przy ruchliwej, międzynarodowej, drodze,
- 4) poprawiający się standard biurowca,
- 5) konkurencyjne ceny za wynajem,
- 6) uwolnienie środków europejskich z KPO stymulujących rozwój gospodarczy,
- 7) planowane zawieszenie broni pomiędzy Ukrainą a Rosją znoszące sankcje nałożone na Rosję.

Jak widać są zagrożenia dla lepszego wykorzystania biurowca i jego dalszej modernizacji, ale są i szanse. Szanse pozwalają przypuszczać, że mimo wszystko zwiększy się strumień przychodów z najmu a większe przychody to szansa na dalszą modernizację budynku, a tym samym na poprawę jego standardu, atrakcyjności i konkurencyjności. Zarząd liczy, że mimo zagrożeń przeważą szanse i Spółka jeszcze efektywniej będzie wykorzystywać biurowiec przy ul. Bema 40 w Bartoszycach, a tym samym zwiększy korzyści wynikające z jego posiadania.

9. Podsumowanie.

Celem nadrzędnym wszystkich działań Zarządu TBS sp. z o. o. w Bartoszycach w 2025r. było dobro Spółki i realizacja jej celów statutowych. Chociaż funkcjonowanie Spółki w znacznym stopniu zależy od uwarunkowań zewnętrznych a te ostatnimi laty nie sprzyjały jej rozwojowi, to dzięki dobrej współpracy z Burmistrzem Miasta Bartoszyce, Radą Nadzorczą Spółki i właściwemu zarządzaniu udaje się Spółce osiągać zamierzone efekty działalności. Zrobiono wiele, ale dalszy zakres działań Zarządu w znacznym stopniu wynika z możliwości finansowych Spółki. Dlatego też tak ważnym dla Zarządu była i jest optymalizacja jej przychodów oraz minimalizacja kosztów, ale połączona z troską o właściwy stan posiadanych zasobów. W roku 2025r. Zarząd starał się uważnie i roztropnie kierować bieżącą działalnością Spółki. Zarządowi zależało bowiem na zachowaniu dobrej kondycji finansowej Spółki i jej wiarygodność oraz zachowaniu możliwości dalszego jej rozwoju. Nie było to łatwe, gdyż Spółka nie ma zbyt dużych możliwości, szczególnie w zakresie zwiększania przychodów a nawet ograniczania kosztów działalności. Udało się jednak to zrealizować - zasoby Spółki są zadbane, Spółka jest dochodowa i ma perspektywy rozwojowe (palny inwestycyjne). Troska Zarządu o dobrą kondycję finansową Spółki i jej dalszy, pomyślny, rozwój nie przesłaniała mu jednak najważniejszego, czyli troski o bezpieczeństwo i dobro Najemców, gdyż dla Najemców utworzono tę Spółkę i to dzięki nim może ona funkcjonować.

Stan zasobów Spółki jest dobry, chociaż z roku na rok są one coraz starsze i wymagają coraz większych nakładów. Zasoby te są na bieżąco monitorowane, w miarę potrzeby remontowane czy modernizowane i co najmniej raz w roku, zgodnie z *prawem budowlanym*, kontrolowane przez uprawnione do tego osoby. Wymagane lub nakazane prace konserwatorskie są wykonywane, a wykryte usterki usuwane. Dzięki temu majątek materialny Spółki jest zadbane, bezpieczny w użytkowaniu i nie traci zbyt wiele na wartości.

Spółka cały czas zachowuje też możliwości dalszego rozwoju. Planowana jest bowiem, w porozumieniu z Gminą Miejską Bartoszyce, budowa 24 - rodzinnego budynku na dz. nr 421 przy ul. Struga w Bartoszycach. Stosowny wniosek o wsparcie finansowe tej inwestycji złożono w BGK, został on pozytywnie rozpatrzony i zgodnie z deklaracją banku będzie w 2026r. zrealizowany a zatem i budowa budynku powinna ruszyć w 2026r.

Dokumentacja zdarzeń gospodarczych w Spółce też nie budzi zastrzeżeń, a działania Zarządu są zgodne z prawem, co potwierdziły liczne kontrole biegłych rewidentów czy monitoring BGK.

Zaciągnięte na budowę wynajmowanych przez Spółkę mieszkań kredyty, mimo utrzymującego się wysokiego kosztu ich obsługi, były i są spłacane terminowo, więc zadłużenie Spółki z ich tytułu z roku na rok maleje.

W świetle powyższego stwierdzenie, że działalność Zarządu Spółki w 2025r. była właściwa i przyczyniła się do dalszego, pomyślnego jej rozwoju jest uzasadnione. Spółka jest bowiem dochodowa, realizuje swoje cele statutowe, majątek ma zadbane, planuje kolejne inwestycje mieszkaniowe a jej dalsza działalność nie jest zagrożona. Chociaż problemy były, są i będą to można optymistycznie patrzeć w przyszłość, gdyż kondycja Spółki jest dobra i ma dalsze plany rozwojowe. Tak jak w 2025r. tak i w 2026r. Zarząd dołoży wszelkich starań, by optymalnie wykorzystać potencjał Spółki i możliwości wynikające z jej funkcjonowania.

Bartoszyce, dnia 30 kwietnia 2026r.