



Biurowo Rady Miejskiej

WPLYNEŁO

Data

18.04.2025 r. godz. 14:30

Podpis

IŁAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO ZARZĄD

GOSPODARKI LOKALAMI Sp. z o.o. w Iławie

14-200 IŁAWA ul. Jagiellończyka 16 tel/fax (089) 648 45 35 www.itbs-ilawa.pl e-mail: itbs.ilawa@pro.onet.pl

***Analiza gospodarowania zasobami
mieszkaniowymi miasta, sytuacja finansowa
Spółki w roku 2024 oraz plany
na rok 2025
w ITBS – ZGL Sp. z o.o.***

1. Informacje ogólne

Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZGL jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała na mocy uchwały Rady Miejskiej w Iławie Nr XL/379/98 z dnia 28 maja 1998 roku, w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego – Miejskiego Zarządu Gospodarki Lokalami w spółkę prawa handlowego.

W dniu 12 lutego 1999 roku Zarząd Gminy Miejskiej Iława podpisał Akt Założycielski Spółki. Umowa Spółki została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 2 marca 1999 roku. W dniu 27 kwietnia 1999 roku Iławskie TBS Sp. z o.o. otrzymała wpis do Sądu Rejonowego w Olsztynie pod pozycją 2581. Dnia 20 września 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000042224. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 354 000 zł. Jedynym udziałowcem jest Gmina Miejska Iława posiadająca 3 354 udziały o nominalnej wartości 1 000 zł każdy.

Nadzór nad Spółką prowadzi Rada Nadzorcza Spółki w składzie trzyosobowym oraz Zgromadzenie Wspólników.

Reprezentacja Spółki jest jednoosobowa w osobie Prezesa Zarządu. Iławskie TBS zatrudnia obecnie 17 osób.

Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o. o. w Iławie prowadzi działalność w zakresie:

- zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością Spółki,
- zarządzania zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej zgodnie z umową o zarządzanie,
- zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych.

Działalność Spółki w 2025 roku będzie realizowana również na dotychczasowych płaszczyznach.

2. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi miasta

2.1. *Stawki czynszu w zasobach gminnych*

Wysokość środków finansowych przekazywanych na utrzymanie lokali komunalnych znajduje swoje źródło w przychodach z czynszów. Wpływy z opłat za lokale mieszkalne Gminy winny być głównym źródłem finansowania, utrzymania budynków i lokali mieszkalnych Gminy.

Stawka podstawowa czynszu od 01.10.2024 r. wynosi 4,06 zł/m² i ustalona została przez Burmistrza Miasta Iławy - Zarządzenie Nr 0050-66/2024 z dnia 13.06.2024 r.

maksymalny czynsz wynosi 8,53 zł/m²

średni czynsz – 7,62 zł/m²

najniższy czynsz – 4,87 zł/m²

czynsz w lokalach socjalnych – 2,03 zł/m²

2.2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

Za pośrednictwem Spółki do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wpływa około 100 podań o najem lokali komunalnych rocznie. W celu ich rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zwoływanych jest od 4 do 6 posiedzeń Komisji. Dodatkowo Komisja dokonuje wizji lokalnych u wybranych wnioskodawców. W roku 2025 przewiduje się zbliżoną ilość podań, w związku z czym planowane jest 5 posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej w IV kwartale. Plan prac Społecznej Komisji Mieszkaniowej będzie realizowany w taki sam sposób, jak w latach poprzednich.

2.3. Realizacja listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajmu lokali mieszkalnych

Corocznie Społeczna Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje do wynajmu lokali mieszkalnych z zasobów Miasta Ławy około 10-15 gospodarstw domowych. Ostateczna liczba osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali z zasobów miasta w roku 2025 wyniosła 13 rodzin. Na przydział lokali oczekują 3 rodziny z lat ubiegłych. W bieżącym roku Spółka dążyć będzie do zasiedlenia wszystkich rodzin ujętych w wykazach osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową do wynajmu lokali mieszkalnych w latach 2023-2025.

2.4. Zamiana mieszkań

W miarę możliwości Spółka realizować będzie zamiany mieszkań osób, które wyraziły chęć zamiany zajmowanego lokalu. Ze względu na stan techniczny budynków przy ul. Polnej 2, 4, 6 w Ławie propozycje zamian kierowane będą w pierwszej kolejności do mieszkańców przedmiotowych budynków zajmujących swoje lokale na podstawie stosownej umowy najmu.

Spółka gospodarując mieniem komunalnym umożliwia zamiany mieszkań pomiędzy najemcami oraz pośrednicząc w zamianach jako zarządca. Ma to na celu poprawę standardu lokatorom niezadłużonym a także w drugą stronę - zmniejszenie opłat (zamiana na niższy standard lub mniejsze mieszkania) osobom zadłużonym. W 2025 roku ITBS-ZGL Sp. z o.o. zamierza dalej

kontynuować działania w powyższym zakresie, gdyż przynoszą one efektywniejsze spłaty zaległości czynszowych dla Gminy Miejskiej.

2.5. Realizacja wyroków eksmisyjnych

Spółka działając w imieniu Gminy Miejskiej Ławy realizuje rocznie średnio 13 wyroków eksmisyjnych zarówno z powództwa Cywilnego jak i Gminy Miejskiej Ławy. Na realizację wyroku eksmisyjnego oczekuje obecnie 37 rodzin (stan na dzień 30.12.2024 r.). W 2025 roku Spółka będzie sukcesywnie realizować wyroki eksmisyjne zapewniając lokale do ich realizacji. Dodatkowo występować będzie do sądu o eksmisję lokatorów zadłużonych oraz zajmujących lokale bez tytułu prawnego. Osoby zajmujące bezumownie lokale przy ul. Polnej 2, 4, 6 w Ławie również skierowane zostaną do eksmisji.

3. Sytuacja finansowa Spółki za rok 2024 w porównaniu do roku 2023

W roku 2024 podobnie jak w latach ubiegłych, Spółka realizowała przychody z najmu mieszkań, lokali usługowych oraz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i zasobami gminnymi. Przychody w roku 2024 wynosiły 7.265.289,70 zł i były wyższe o 1.835.759,66 zł, tj. 33,81 % w stosunku do roku ubiegłego. Łączne przychody w układzie poszczególnych źródeł przychodów za dwa ostatnie lata działalności Spółki pokazuje poniższa tabela.

Tabela nr 1

Przychody Spółki ITBS-ZGL Sp. z o.o. w 2024 roku

Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2024	Zmiana w stosunku do 2023	% wzrost (+)
				lub spadku (-)
				w stosunku
				do 2023 roku
Przychody z najmu lokali mieszkalnych	1 267 868,38	1 375 043,01	107 174,63	8,45%
Przychody z najmu lokali użytkowych	227 085,13	215 843,04	-11 242,09	-4,95%
Przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	789 259,47	801 023,39	11 763,92	1,49%
Przychody z zarządzania zasobami gminy	770 766,84	899 469,84	128 703,00	16,70%
Przychody z tytułu sprzedaży mediów, konserwacje, remonty	2 312 222,63	2 482 322,58	170 099,95	7,36%

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	56 660,44	1 490 529,59	1 433 869,15	2530,64%
* wpłaty kosztów sądowych,	1 486,00	1 514,44	28,44	1,91%
* odpis amortyzacyjny umorzeń kredytów	8 728,92	8 728,92	0,00	0,00%
* odszkodowania	0,00	0,00	0,00	0,00%
* sprzedaż środków trwałych	0,00	1 480 000,00	1 480 000,00	
* przychody z tytułu wykończenia mieszkania przez najemcę we własnym zakresie (ul. Ziemowita 13/7)	42 592,96	0,00	-42 592,96	0,00%
* pozostałe	3 852,56	286,23	-3 566,33	-92,57%
Przychody finansowe	5667,15	1058,25	-4 608,90	-81,33%
RAZEM PRZYCHODY	5 429 530,04	7 265 289,70	1 835 759,66	33,81%

W 2024 roku wystąpił wzrost przychodów z najmu lokali mieszkalnych o 107.174,63 zł, tj. o 8,45% więcej w stosunku do roku ubiegłego. Wynika to z podwyżek stawek czynszu o 2,00 zł/m², które zostały wprowadzone w listopadzie 2024 roku w budynkach będących własnością ITBS-ZGL Sp. z o.o.

Przychody z najmu lokali użytkowych spadły o 11.242,09 zł, tj. o 4,95% w stosunku do roku ubiegłego. Jest to spowodowane faktem, że jeden z lokali użytkowych przy ul. Jagiellończyka 16A przez część roku 2024 nie był wynajmowany.

Przychody z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi wzrosły o 11.763,92 zł, tj. o 1,49% w stosunku do 2023 r. Wzrost przychodów w tym zakresie spowodowany był zwiększeniem stawek za zarządzanie w roku 2024.

Wzrost przychodów z zarządzania lokalami gminnymi o 128.703,00 zł, tj. o 16,70% wynika z podpisania w styczniu 2024 roku aneksu do umowy o zarządzanie komunalnymi zasobami lokalowymi, który gwarantował Spółce większe wynagrodzenia za zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Miejskiej Iława.

Przychody w 2024 roku z tytułu sprzedaży mediów, konserwacji i remontów wzrosły o 170.099,95 zł, tj. o 7,36%, co jest przede wszystkim wynikiem wzrostu opłat za energię elektryczną i ceny za usługi remontowe. Na znaczny wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w 2024 r. o 1.433.869,15 zł, przyczynił się fakt, że w roku 2024 w pozostałych przychodach operacyjnych wykazana była sprzedaż działki przy ul. Żołnierzy Wyklętych.

Spadek przychodów finansowych o 4.608,90 zł w stosunku do 2023 roku spowodowany był mniejszymi środkami finansowymi na lokatach.

Kluczowe koszty Spółki obejmują:

- wynagrodzenia pracownicze wraz z narzutami;
- wydatki związane z zakupem mediów dla posiadanych przez Spółkę zasobów;
- wydatki na zakup usług obcych (konserwacje i remonty w budynkach gminnych oraz zakup pozostałych usług niezbędnych do funkcjonowania Spółki).

Koszty Spółki w układzie rodzajowym prezentuje tabela nr 2. W 2024 roku w porównaniu do roku 2023 koszty zmniejszyły się o 174.165,73 zł, co stanowi 3,31%.

Tabela nr 2

Koszty Spółki ITBS-ZGL Sp. z o.o. w 2024 roku

Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2024	Zmiana w stosunku do 2023	% wzrost (+)
				lub spadku (-)
				w stosunku
				do 2023 roku
Amortyzacja	150 151,14	153 020,53	2 869,39	1,91%
Materiały i energia	1 542 932,42	1 457 620,60	-85 311,82	-5,53%
Usługi obce	1 023 830,74	554 238,54	-469 592,20	-45,87%
Wynagrodzenie	1 571 574,53	1 751 451,42	179 876,89	11,45%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	346 321,49	390 600,38	44 278,89	12,79%
Podatki i opłaty	141 672,92	147 532,65	5 859,73	4,14%
Pozostałe koszty rodzajowe	214 839,64	229 914,04	15 074,40	7,02%
Pozostałe koszty operacyjne	93 327,22	248 325,98	154 998,76	166,08%
Koszty finansowe	177 391,27	155 171,50	-22 219,77	-12,53%
RAZEM	5 262 041,37	5 087 875,64	-174 165,73	-3,31%

Koszty amortyzacji za 2024 r. w stosunku do 2023 r. uległy zwiększeniu o 2.869,39 zł, tj. o 1,91% ze względu na amortyzację przez cały rok zakupionych w 2023 mieszkań przy ul. Smolki 19/34, ul. Ziemowita 13/2 oraz Ziemowita 13/7 oraz instalacji fotowoltaicznej. Spadek kosztów zużycia materiałów i energii o 85.311,82 zł, tj. o 5,53% w stosunku do 2023 roku wynikał przede wszystkim ze spadku kosztów zużycia energii cieplnej. Spadek kosztów usług obcych w stosunku do roku 2023 o 469.592,20 zł, tj. o 45,87% był spowodowany przede wszystkim faktem, że w roku 2024 były prowadzone mniejsze inwestycje w budynkach Gminy Miejskiej oraz remonty w budynkach ITBS-ZGL Sp. z o.o., w porównaniu do roku 2023. Wzrost kosztów wynagrodzeń w stosunku do roku poprzedniego o 179.876,89 zł, tj. o 11,45% wynika ze wzrostu płacy minimalnej

oraz regulacji wynagrodzeń w 2024 r. Równoległe do wzrost kosztów wynagrodzeń obserwuje się wzrost kosztów ubezpieczeń społecznych o 44.278,89 zł, tj. o 12,79% w stosunku do roku poprzedniego.

Na wzrost pozostałych kosztów rodzajowych o 15.074,40 zł, tj. o 7,02% wpłynęły przede wszystkim wyższe koszty czynszów lokali gminnych, które Spółka później refakturuje. Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych w stosunku do roku 2023 o 154.998,76 zł, tj. o 166,08% spowodowany był przede wszystkim faktem, że w 2024 r. w pozostałych kosztach operacyjnych ujęto wartość sprzedanej działki przy ul. Żołnierzy Wyklętych.

Spadek kosztów finansowych o 22.219,77 zł, tj. o 12,53% wynika ze zmniejszonej spłaty odsetek skapitalizowanych od kredytów.

W ujęciu całego 2024 r. Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 1.254.275,52 zł. Daje to wzrost o 1.093.617,85 zł w stosunku do roku 2023.

4. Plany Spółki na rok 2025

4.1. Zamierzenia w zakresie sytuacji finansowej Spółki

Ławskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o.o. na finansowanie działalności Spółki uzyskuje przychody z następujących źródeł:

- najem lokali mieszkalnych będących własnością Spółki,
- najem lokali użytkowych będących własnością Spółki,
- zarządzanie zasobami wspólnot mieszkaniowych,
- zarządzanie budynkami gminnymi.

W poniższej tabeli przedstawione zostały przychody uzyskane w roku 2024 oraz szacunkowe przychody, jakie spółka planuje uzyskać w 2025 r.

Tabela nr 3

Planowane przychody ITBS-ZGL Sp. z o.o. w roku 2025

Wyszczególnienie	Rok 2024	Plan rok 2025
Przychody z najmu lokali mieszkalnych	1 375 043,01	1 581 351,15
Przychody z najmu lokali użytkowych	215 843,04	222 126,32

Przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	801 023,39	810 000,00
Przychody z zarządzania zasobami gminy	899 469,84	903 000,00

Planowane zwiększone przychody w roku 2025 wynikają z wprowadzonych w 2024 roku podwyżek w lokalach mieszkalnych i garażach będących własnością Spółki. Dodatkowo wzrost stawek za usługi zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i podpisany aneks z Gminą Miejską na zarządzanie lokalami gminnymi wpłynie na wzrost przychodów w 2025 roku.

W zakresie kosztów ponoszonych przez Spółkę, należy stwierdzić, że pomimo dużych starań obniżenie kosztów w poszczególnych grupach jest trudne do osiągnięcia. Spółka w dalszym ciągu dokłada wszelkich starań, aby na bieżąco podejmować działania mające na również redukcję ponoszonych kosztów.

4.2. Zamierzenia w zakresie działań windykacyjnych

Realizowanie skutecznych działań windykacyjnych jest bardzo istotnym zadaniem w zakresie zarządzania zasobami gminnymi. Dzięki nim możliwe jest zwiększenie dochodów budżetowych Gminy Miejskiej Ława, poprzez uzyskiwanie spłaty zadłużenia przez najemców.

W 2025 roku Spółka zamierza prowadzić następujące zadania w zakresie windykacji:

- Wysyłanie pism wzywających do zapłaty i jednocześnie dających możliwość spłaty zaległości w ratach. Brak wpłaty zaległości oraz informacji od dłużników co do sposobu spłaty zadłużenia powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
- Spisywanie ugód z dłużnikami co do sposobu spłaty zadłużenia w ratach.
Niewywiązanie się ze złożonego zobowiązania ratalnej spłaty zaległości przez okres dwóch miesięcy powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o zasądzenie należności.
- Kierowanie spraw do sądu o zasądzenie należności. Uprawomocnione nakazu zapłaty wraz z wnioskiem egzekucyjnym przekazywane są do komornika sądowego celem wyegzekwowania należności.
- Wypowiadanie umów najmu.
- Kierowanie spraw o zasądzeniu eksmisji z lokalu.
- Blokowanie ujęcia ciepłej wody w zadłużonych lokalach.

- Przesiedlanie do mieszkań o niższym standardzie (np. z centralnego ogrzewania na piece kaflowe) oraz mniejszej powierzchni.
- Wstrzymanie wykonywania remontów w zadłużonych lokalach np. brak wymiany okien z dofinansowaniem gminy.

Podkreślenia wymaga fakt, że dzięki skutecznym działaniom windykacyjnym prowadzonym dotychczas, zadłużenie wśród najemców lokali gminnych skutecznie się zmniejsza.

Poniższa tabela obrazuje stan zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne od 2022 r. do 31.12.2024 r.

Lata	Przypis	Wpłaty	Zaległości z danego roku	Saldo
2022	5.598.359,00	5.420.815,44	177.543,56	4.438.427,44
2023	6.124.700,01	5.976.864,38	147.835,63	4.551.730,99
2024	6.858.731,90	6.775.587,06	83.144,84	4.634.875,83

Z analizy powyższych informacji wynika, że w zadłużenie z roku 2023 wynosiło 147.835,63 zł, natomiast w 2024 roku zadłużenie wynosiło 83.144,84 zł. Oznacza spadek porównywanych wartości o ok. 43,76% (64.690,79 zł).

Należy także pamiętać, że w porównywanym okresie nastąpił wzrost wartości bazowej 1m² powierzchni wynajmowanej przez Najemców o 0,50 zł/m² (z 3,56 zł/m² na 4,06 zł/m²) – czyli 14,04%.

ITBS-ZGL Sp. z o.o. w 2025 roku w dalszym stopniu będzie skutecznie realizować zadania z zakresu windykacji, aby możliwa była skuteczna redukcja zadłużenia wśród najemców lokali gminnych.

4.3. Plany remontowe w budynkach gminnych

Gmina Miejska Ława posiada łącznie 831 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal chroniony (Jagiełły 1C/6) i 1 lokal przekazany w użyczenie dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ławie (Kościuszki 7/7).



Ogółem powierzchnia lokali mieszkalnych: 38 698,10 m² wg stanu na 31.12.2024 r.

Większość budynków mieszkalnych ze 100% udziałem Gminy to obiekty około stuletnie o średnim i złym stanie technicznym. Wymagają one przeprowadzenia dużych remontów a część (z uwagi na stan techniczny czy też lokalizację) zakwalifikowano do rozbiórki.

Corocznie w budżecie miasta na potrzeby bieżących konserwacji i remontów w zasobach komunalnych przeznaczane są środki finansowe na remonty i konserwacje. Na rok 2025 zaplanowana została kwota 400.000,00 zł.

Środki te przeznaczane zostaną na wszelkie roboty budowlane przeprowadzane w całych zasobach lokali gminnych, którymi Spółka zarządza, m.in.:

- remonty przekazanych wolnych lokali,
- wymiana instalacji elektrycznych,
- przestawienia pieców kaflowych lub ich wymiana na piec na opał stały lub gazowy z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania etażowego,
- remonty kominów,
- remonty izolacji budynków,
- naprawa dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wszelkie bieżące naprawy z zakresu robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych, w tym usuwanie awarii.

Analizując wydatki ponoszone na remonty zasobu gminy miejskiej należy zauważyć, że zasadniczym kosztem poniesionym w zakresie wszystkich remontów jest remont wolnych lokali. Po przekazaniu lokalu przez dotychczasowego najemcę wykonywany jest gruntowny remont z wymianą instalacji elektrycznej, wod-kan., podłóg itp. W miarę możliwości wykonywana jest też łazienka w lokalu.

Również w 2025 r. Spółka zamierza przeznaczyć na remont wolnych lokali większość kwoty przewidzianej w budżecie miasta na zakup usług remontowych. Dzięki wykonanym pracom remontowym podniesie się standard mieszkań oferowanych najemcą gminnym, jak również zwiększy się liczba dostępnych mieszkań w zasobie gminnym. Dzięki temu możliwe będzie osiągnięcie wyższych dochodów z najmu lokali będących własnością Gminy Miejskiej Ława.

4.4. Plany inwestycyjne w budynkach gminnych

W roku 2025 w budżecie miasta przeznaczono również środki finansowe na większe roboty budowlane tzw. roboty inwestycyjne w wysokości 400.000,00 zł.

PLANY INWESTYCYJNE W ZASOBACH KOMUNALNYCH NA 2025r.

WŁASNOŚĆ GMINA MIEJSKA 100%

Lp.	Adres budynku	Przedmiot remontu	Wartość robót	Termin wykonania	Uwagi
1	Wyszyńskiego 34	Wykonanie modernizacji i przebudowa wolnych lokali komunalnych w budynku WM ul. Wyszyńskiego 34 - 4-5szt.	400 000,00	20.11.2025r.	Lokale wysiedlone w wyniku eksmisji, w złym stanie technicznym. W 2022r. wykonana w budynku WM instalacja c.o. i c.w.u.. W celu zasiedlenia lokali wymagany kompleksowy remont z modernizacją
RAZEM			400 000,00		

Podniesiony standard mieszkań, spowodowany pracami inwestycyjnymi, niesie za sobą z jednej strony wyższy komfort mieszkańcom, ale również wzrost stawek czynszu na te mieszkania, co jest korzyścią dla Gminy Miejskiej.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Korobczyc

BURMISTRZ
MIASTA ŁAWY
Dawid Kopaczewski

