



**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

Biuro Rady Miejskiej
WPŁYNĘŁO

Data 14.08.2025r.
Podpis [signature]

SPRAWOZDZANIE Z DZIAŁNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

Ławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ZGL jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka powstała na mocy uchwały Rady Miejskiej w Ławie 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 Ława 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 Ławskie 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 Ława 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. Ławskie TBS zatrudnia obecnie 18 osób.

Ławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o. o. w Ławie zarządza zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej zgodnie z umową o zarządzanie.

2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

2.1. ZASÓB GMINNY

Gmina Miejska Ława posiada łącznie 823 lokale mieszkalne, 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: 38 335,69 m² wg stanu na 30.06.2025 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 są 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, izolacji budynków, naprawa dachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wszelkie bieżące naprawy z zakresu robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych, w tym usuwanie awarii.

Z uwagi na ograniczone środki budżetowe w ostatnich latach wykonywane były roboty konieczne, niemniej jednak zasadniczym kosztem poniesionym w zakresie wszystkich remontów jest remont wolnych lokali, kiedy to po przekazaniu lokalu wykonywany jest gruntowny remont z wymianą instalacji elektrycznej, wod-kan., podłóg itp. W miarę możliwości wykonywana jest też łazienka w lokalu.

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

Prace remontowe,

Konserwacje i usługi remontowe - budynki 100% gmina do dnia 31.07.2025 r.

konserwacje	32 900,00
-------------	-----------

remonty	65 393,94
---------	-----------

wartości te obejmują zakończone, odebrane, i rozliczone działania.

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.

2.2. ZASÓB WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Zarząd Gospodarki Lokalami prowadzi działalność w zakresie zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych. Podstawą są umowy cywilno – prawne zarządzania nieruchomościami. Obecnie Spółka zarządzała 78 Wspólnotami. W zarządzie dodatkowo znajduje się również budynek przy ul. Jagiellończyka 16, będący siedzibą Spółki.

Spółka zajmuje dominującą pozycję na rynku w zakresie zarządzania nieruchomościami w mieście Iława. Stawka za zarządzanie, jaką pobiera ITBS utrzymywana jest na poziomie rynkowym.

ITBS wspierając merytorycznie Wspólnoty Mieszkaniowe aktywizuje działania inwestycyjne w zarządzanych budynkach. W ramach kosztów zarządzania nad prowadzonymi robotami prowadzi również nadzór techniczny.

Jako zarządca wielu zasobów mieszkaniowych prowadzimy rozliczania mediów w objętych zarządzaniem obiektach.

Corocznie w I kwartale odbywają się zebrania Wspólnot Mieszkaniowych. W roku 2025 w I kwartale odbyło się 78 zebrań rocznych oraz 2 zebrania dodatkowe.

Roboty wykonane na budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ITBS w 2024 r. wynosiły ogółem 1.885.442,28 zł. Było to ogółem 77 procesów inwestycyjnych.

2.3. ZASÓB WŁASNY SPÓŁKI

W zasobach własnych Spółka posiada 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 210 mieszkaniami, 22 garażami oraz 2 lokalami użytkowymi w nieruchomości przy ul. Jagiellończyka 16A. W tym samym budynku wyjątkowo znajdują się wyodrębnione lokale własnościowe: dwa mieszkalne i jeden użytkowy.

Dodatkowo Spółka posiada 1 lokal własnościowy we Wspólnocie przy ul. Smółki 19, 2 lokale mieszkalne przy ul. Ziemowita 13 oraz 3 lokale przy ul. Kościuszki 5A w Iławie. Łączna ilość mieszkań należących do Spółki to 216.

3. INWESTYCJE

3.1. ZASÓB GMINNY

PLANY INWESTYCYJNE W ZASOBACH KOMUNALNYCH NA 2025 r. 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		

W chwili obecnej trwa procedura przetargowa obejmująca wybór wykonawcy wyżej wymienionego zadania. Złożono jedną ofertę.

3.2. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Zamierzenia inwestycyjne ustalone na zebraniach wspólnot mieszkaniowych w 2025 obejmują przeprowadzenie i rozliczenie 75 procesów inwestycyjnych- takich jak remonty, adaptacje czy modernizacje budynków lub ich części. Do dnia 01.06.2025 zrealizowano 47 inwestycji remontowych.

3.3. ZASÓB WŁASNY SPÓŁKI.

W 2025 przewidziano stopniowe rozpoczęcie remontu balkonów w najstarszych budynkach należących do ITBS, tj. przy ulicy Ostródzkiej. Ponadto przewiduje się reagować na wszystkie sytuacje awaryjne pojawiające się w obecnym roku.

4. WINDYKACJA

4.1. ZASÓB GMINNY

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

Wieloletnie analizy, jak i wprost zapisy w ustawie o ochronie praw lokatorów mówią o potrzebie doprowadzenia poziomu czynszu do wysokości 4,0 % wartości odtworzeniowej. Aktualna wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalona przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego wynosi 7.017,00 zł i obowiązuje od 01.04.2025 r. do 30.09.2025 r., co oznacza, że wymagane 4% tej wartości – dla zachowania zasobu mieszkalnego w stanie używalności – to 23,39 zł/m².

4.2. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Poniższa tabela obrazuje stan zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i socjalne od 2022 r. do 30.06.2025 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
06.2025	3 206 154,44	3 307 609,08	-101 454,64	4 463 462,02

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). W 2025 roku zadłużenie za pierwszą połowę roku wyniosło

(-) 101.454,64 zł.

Należy także pamiętać, że w porównywanych okresach 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%.

4.3. WINDYKACJA.

Podjęte działania windykacyjne w zakresie lokali czynszowych w I i II kwartale 2025 r.

Działania windykacyjne	2025
Pisma wysłane do dłużników – propozycja spłaty zaległości w ratach	40
Zawarte ugody co do spłaty zaległości w ratach	14
Wypowiedzenie umowy najmu	6
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie należności	6
Sprawy skierowane do sądu o zasądzenie eksmisji	14

Na realizację wyroków eksmisyjnych (stan na dzień 30.06.2025 r.) z zapewnieniem najmu socjalnego lokalu czeka 38 rodzin, w tym z powodztwa:

- Gmina Miejska Ława - 30
- Cywilnego - 8

W I połowie 2025 roku zrealizowano 2 wyroki eksmisyjne.

Spółka obecnie prowadzi działania windykacyjne polegające na:

- Wysyłaniu 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.
- Spisywaniu 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.
- Kierowaniu spraw do sądu o zasądzenie należności.
- Uprawnomocnione nakazu zapłaty wraz z wnioskiem egzekucyjnym przekazywane są do komornika sądowego celem wyegzekwowania należności.
- Wypowiadaniu umów najmu.
- Kierowaniu spraw o zasądzeniu eksmisji z lokalu.
- Przesiedleniu do mieszkań o niższym standardzie (np. z centralnego ogrzewania na piece kaflowe) oraz mniejszej powierzchni.
- Wstrzymaniu wykonywania remontów w zadłużonych lokalach np. brak wymiany okien z dofinansowaniem gminy.

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. Działania te przynoszą efektywniejsze spłaty zaległości czynszowych dla Gminy Miejskiej. W I połowie 2025 dokonano 4 takich zamian.

4.4. Przydział mieszkań

Corocznie za pośrednictwem ITBS do Społecznej Komisji Mieszkaniowej wpływa około 100 podań o najem lokali komunalnych z czego około 70 to wnioski potwierdzone, po wypełnieniu deklaracji. Na listę oczekujących, po zakwalifikowaniu przez SKM, wpisana została następująca ilość rodzin wg poniższego zestawienia:

Rok	Ilość rodzin
2024	14
2025	13

Realizacja listy przydziałów

Wg stanu na 30.06.2025 r. do przydzielenia mieszkań z list przydziałów pozostało:

1. wykaz SKM z roku 2023 – 1 rodzina;
2. wykaz SKM z roku 2024 – 2 rodziny;
3. wykaz SKM z roku 2025 – 6 rodzin;

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Paweł Korobczyc

**B U R M I S T R Z
M I A S T A I Ł A W Y**
Dawid Kopaczewski