

CZĘŚĆ II. MIESZKALNICTWO W WOJEWÓDZTWACH

Rozdział I. Analiza PEST

1.1. Czynniki polityczno-prawne

Wielki wpływ na kształt i rozwój mieszkalnictwa wywierają czynniki polityczno-prawne. Wśród czynników stricte politycznych wypada wskazać kwestię dominujących ideologii politycznych wśród elit sprawujących władzę publiczną na poziomie państwowym i samorządowym. Ideologie te można umieszczać na różnych osiach, typu kapitalizm-socjalizm, liberalizm-solidaryzm. Czynniki prawne przejawiają się w prawnych aktach krajowych, międzynarodowych, UE oraz prawa miejscowego.

Do problematyki mieszkalnictwa zastosowanie będą miały – w stosownym zakresie – wszystkie wymienione powyżej rodzaje aktów prawnych. Przy czym należy zaznaczyć, iż zakres regulacji prawnych w przypadku mieszkalnictwa jest bardzo szeroki i obejmuje w szczególności akty krajowe z zakresu norm: (1) prawa konstytucyjnego, (2) prawa administracyjnego i procedury administracyjnej, (3) prawa gospodarczego publicznego, w tym prawa budowlanego, (4) prawa cywilnego i procedury cywilnej, (5) prawa handlowego, (6) prawa socjalnego.

Mając na uwadze panującą w Polsce tzw. „biegunkę legislacyjną” należy podkreślić, iż ryzyka związane ze zmianami w systemie prawnym są znaczące.

1.2. Czynniki ekonomiczne

Tabela 5. Grunty przekazane inwestorom oraz pozostające w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2019 roku³⁷

Wyszczególnienie		Budownictwo mieszkaniowe	Z tego		Z budownictwa mieszkaniowego przypada na:				
			wielorodzinne	jednorodzinne	spółdzielcze	komunalne	towarzystw budownictwa społecznego	osób fizycznych	spółek i innych
a – grunty przekazane inwestorom w roku sprawozdawczym w ha b – grunty pozostające w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w ha, stan na 31.12 c – w tym uzbrojone	POLSKA	776,6	118,4	658,2	5,1	23,3	8,2	612,0	128,0
	a	28 088,3	6 049,2	22 039,1	x	x	x	x	x
	b	12 734,5	3 580,2	9 154,3	x	x	x	x	x
MIASTA	a	453,4	111,6	341,8	4,9	10,4	7,6	323,8	106,7
	b	16 234,3	5 686,0	10 548,3	x	x	x	x	x
	c	7 806,6	3 386,3	4 420,3	x	x	x	x	x
WIEŚ	a	323,2	6,8	316,4	0,2	12,9	0,6	288,2	21,3
	b	11 854,0	363,2	11 490,8	x	x	x	x	x
	c	4 927,9	193,9	4 734,0	x	x	x	x	x
Makroregion południowy	a	87,5	9,5	78,0	0,1	2,8	2,0	71,3	11,3
	b	7 008,4	1 262,4	5 746,0	x	x	x	x	x
	c	2 353,1	758,0	1 595,1	x	x	x	x	x
Regiony: małopolskie	a	26,4	0,7	25,7	–	1,6	–	23,0	1,8
	b	3 606,7	167,5	3 439,2	x	x	x	x	x
	c	588,4	71,9	516,5	x	x	x	x	x
śląskie	a	61,1	8,8	52,3	0,1	1,2	2,0	48,3	9,5

³⁷ Źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.

	b	3 401,7	1 094,9	2 306,8	x	x	x	x	x
	c	1 764,7	686,1	1 078,6	x	x	x	x	x
Makroregion północno-zachodni	a	176,0	17,4	158,6	–	9,5	1,4	139,9	25,2
	b	5 502,5	852,1	4 650,4	x	x	x	x	x
	c	2 697,9	466,4	2 231,5	x	x	x	x	x
Regiony:									
wielkopolskie	a	63,1	4,6	58,5	–	8,4	0,8	47,0	6,9
	b	1 363,2	167,2	1 196,0	x	x	x	x	x
	c	637,3	99,6	537,7	x	x	x	x	x
zachodniopomorskie	a	69,8	9,7	60,1	–	0,7	0,6	57,7	10,8
	b	2 351,5	467,9	1 883,6	x	x	x	x	x
	c	1 150,8	243,1	907,7	x	x	x	x	x
lubuskie	a	43,1	3,1	40,0	–	0,4	–	35,2	7,5
	b	1 787,8	217,0	1 570,8	x	x	x	x	x
	c	909,8	123,7	786,1	x	x	x	x	x
Makroregion południowo-zachodni	a	141,0	20,7	120,3	0,1	4,7	0,3	122,9	13,0
	b	4 241,1	886,2	3 354,9	x	x	x	x	x
	c	1 479,0	335,0	1 144,0	x	x	x	x	x
Regiony:									
dolnośląskie	a	121,3	19,4	101,9	–	4,5	0,3	105,3	11,2
	b	3 362,7	751,7	2 611,0	x	x	x	x	x
	c	1 220,5	305,7	914,8	x	x	x	x	x
opolskie	a	19,7	1,3	18,4	0,1	0,2	–	17,6	1,8
	b	878,4	134,5	743,9	x	x	x	x	x
	c	258,5	29,3	229,2	x	x	x	x	x
Makroregion północny	a	190,3	37,9	152,4	4,4	3,3	0,6	134,0	48,0
	b	4 874,1	1 402,0	3 472,1	x	x	x	x	x
	c	2 189,9	958,6	1 231,3	x	x	x	x	x
Regiony:									

kujawsko-pomorskie	a	28,2	4,7	23,5	0,6	0,4	0,2	24,5	2,5
	b	635,3	99,1	536,2	x	x	x	x	x
	c	217,1	57,5	159,6	x	x	x	x	x
warmińsko-mazurskie	a	60,5	12,1	48,4	–	2,2	–	46,4	11,9
	b	1 422,0	387,3	1 034,7	x	x	x	x	x
	c	528,0	120,5	407,5	x	x	x	x	x
pomorskie	a	101,6	21,1	80,5	3,8	0,7	0,4	63,1	33,6
	b	2 816,8	915,6	1 901,2	x	x	x	x	x
	c	1 444,8	780,6	664,2	x	x	x	x	x
Makroregion centralny	a	55,4	6,4	49,0	0,1	0,5	1,0	47,8	6,0
	b	2 329,3	943,7	1 385,6	x	x	x	x	x
	c	1 535,7	600,6	935,1	x	x	x	x	x
Regiony:									
łódzkie	a	43,8	6,2	37,6	0,1	0,5	1,0	36,8	5,4
	b	2 034,6	874,5	1 160,1	x	x	x	x	x
	c	1 327,8	548,4	779,4	x	x	x	x	x
świętokrzyskie	a	11,6	0,2	11,4	–	–	–	11,0	0,6
	b	294,7	69,2	225,5	x	x	x	x	x
	c	207,9	52,2	155,7	x	x	x	x	x
Makroregion wschodni	a	87,9	14,7	73,2	0,4	1,9	2,6	70,3	12,7
	b	2 831,9	271,2	2 560,7	x	x	x	x	x
	c	1 700,5	144,6	1 555,9	x	x	x	x	x
Regiony:									
lubelskie	a	24,3	6,0	18,3	0,2	1,1	0,6	17,2	5,2
	b	869,7	129,5	740,2	x	x	x	x	x
	c	521,4	59,4	462,0	x	x	x	x	x
podkarpackie	a	48,7	7,3	41,4	0,2	0,4	2,0	39,9	6,2
	b	1 272,2	73,0	1 199,2	x	x	x	x	x
	c	685,1	29,0	656,1	x	x	x	x	x

podlaskie	a	14,9	1,4	13,5	–	0,4	–	13,2	1,3
	b	690,0	68,7	621,3	x	x	x	x	x
	c	494,0	56,2	437,8	x	x	x	x	x
Makroregion woj. mazowieckie	a	38,5	11,8	26,7	–	0,6	0,3	25,8	11,8
	b	1 301,0	431,6	869,4	x	x	x	x	x
	c	778,4	317,0	461,4	x	x	x	x	x
Regiony:									
warszawski stołeczny	a	13,3	7,5	5,8	–	0,6	0,3	4,6	7,8
	b	811,3	346,8	464,5	x	x	x	x	x
	c	504,6	259,4	245,2	x	x	x	x	x
mazowiecki regionalny	a	25,2	4,3	20,9	–	–	–	21,2	4,0
	b	489,7	84,8	404,9	x	x	x	x	x
	c	273,8	57,6	216,2	x	x	x	x	x

Przez grunty komunalne rozumie się grunty, które są własnością gmin i związków międzygminnych, grunty, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu, na zasadach samoistnego posiadania, gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste. Przez grunty uzbrojone należy rozumieć tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, do których prowadzi droga dojazdowa oraz istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej.

W 2019 roku gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 776,6 ha gruntów, z których 84,8% przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 58,4% stanowiły grunty w miastach. W całkowitej powierzchni gruntów przekazanych w 2019 roku pod budownictwo mieszkaniowe największe udziały miały województwa: dolnośląskie (15,6%), pomorskie (13,1%), zachodniopomorskie (9,0%) i wielkopolskie (8,1%), najmniejsze zaś - świętokrzyskie (1,5%), podlaskie (1,9%), opolskie (2,5%) i lubelskie (3,1%). W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najwięcej

gruntów przeznaczono na ten cel w województwach: wielkopolskim (4,6%), kujawsko-pomorskim (4,4%), warmińsko-mazurskim (4,3%) oraz świętokrzyskim (3,9%), najmniej zaś w małopolskim (0,7%), śląskim (1,8%) oraz łódzkim, opolskim i podlaskim (po 2,2%).

W ogólnej powierzchni gruntów (28 088,3 ha) znajdujących się w zasobie gminnym przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo jednorodzinne stanowi 78,5%, z czego w miastach - 65,0%, na wsi - 96,9%. Najwyższy udział w całkowitej powierzchni gruntów przekazanych pod zabudowę jednorodziną miały województwa: dolnośląskie (15,5%), pomorskie (12,2%), zachodniopomorskie (9,1%) oraz wielkopolskie (8,9%). W województwach: pomorskim (17,8%), dolnośląskim (16,4%), warmińsko-mazurskim (10,2%) i mazowieckim (10,0%) najwięcej gruntów przekazano zaś pod budownictwo wielorodzinne. Najmniej gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo spółdzielcze (0,7%), товариств budownictwa społecznego (1,1%) i komunalne (3,0%), a najwięcej (78,8%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych)³⁸.

Tabela 6. Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2019 roku³⁹

Wyszczególnienie	Ogółem	Dodatki wypłacone użytkownikom lokali						
		gminnych (komunalnych)	spółdzielczych	wspólnot mieszkaniowych	prywatnych	towarzystw budownictwa społecznego	innych	
a – liczba dodatków								
b – kwota dodatków w zł								
c – przeciętna wysokość dodatku w zł								
		w liczbach bezwzględnych						
POLSKA	a	2 879 037	1 167 872	755 396	403 779	320 456	59 076	172 458
	b	595 775 935	247 116 469	138 204 505	74 350 448	83 276 651	14 918 414	37 909 448

³⁸ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 22-24.

³⁹ Źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.

	c	206,9	211,6	183,0	184,1	259,9	252,5	219,8
MIASTA	a	2 649 269	1 093 046	714 789	362 943	269 632	57 623	151 236
	b	550 949 156	232 735 361	129 656 367	66 485 854	73 916 759	14 616 479	33 538 336
	c	208,0	212,9	181,4	183,2	274,1	253,7	221,8
WIEŚ	a	229 768	74 826	40 607	40 836	50 824	1 453	21 222
	b	44 826 779	14 381 108	8 548 138	7 864 594	9 359 892	301 935	4 371 112
	c	195,1	192,2	210,5	192,6	184,2	207,8	206,0
Makroregion południowy	a	659 311	288 415	159 366	54 991	56 794	8 235	91 510
	b	142 350 609	63 315 202	31 154 447	10 870 294	14 714 899	1 891 868	20 403 899
	c	215,9	219,5	195,5	197,7	259,1	229,7	223,0
Regiony								
małopolskie	a	146 856	32 684	29 979	15 346	6 330	2 225	60 292
	b	31 902 018	7 501 810	5 638 606	3 012 150	1 756 288	532 519	13 460 645
	c	217,2	229,5	188,1	196,3	277,5	239,3	223,3
śląskie	a	512 455	255 731	129 387	39 645	50 464	6 010	31 218
	b	110 448 591	55 813 392	25 515 841	7 858 144	12 958 611	1 359 349	6 943 254
	c	215,5	218,3	197,2	198,2	256,8	226,2	222,4
Makroregion północno-zachodni	a	493 672	191 187	117 956	68 327	81 558	13 253	21 391
	b	110 265 275	43 794 948	22 948 925	13 576 845	21 305 993	3 428 062	5 210 502
	c	223,4	229,1	194,6	198,7	261,2	258,7	243,6
Regiony								
wielkopolskie	a	261 462	80 290	65 812	26 076	68 950	6 252	14 082
	b	60 510 976	18 733 579	12 990 732	5 593 330	18 647 719	1 423 792	3 121 824
	c	231,4	233,3	197,4	214,5	270,5	227,7	221,7
zachodniopomorskie	a	150 948	73 193	32 866	24 911	8 988	5 701	5 289
	b	32 605 216	16 806 575	6 085 380	4 515 323	2 012 397	1 644 070	1 541 471
	c	216,0	229,6	185,2	181,3	223,9	288,4	291,4
lubuskie	a	81 262	37 704	19 278	17 340	3 620	1 300	2 020

	b	17 149 083	8 254 794	3 872 813	3 468 192	645 877	360 200	547 207
	c	211,0	218,9	200,9	200,0	178,4	277,1	270,9
Makroregion południowo-zachodni	a	251 494	136 380	50 822	44 709	8 000	5 993	5 590
	b	48 219 447	26 905 861	8 996 518	7 700 036	1 516 411	1 855 674	1 244 947
	c	191,7	197,3	177,0	172,2	189,6	309,6	222,7
Regiony								
dolnośląskie	a	193 626	107 154	36 980	34 683	5 778	5 215	3 816
	b	37 095 361	20 988 297	6 592 548	5 841 286	1 139 440	1 694 783	839 007
	c	191,6	195,9	178,3	168,4	197,2	325,0	219,9
opolskie	a	57 868	29 226	13 842	10 026	2 222	778	1 774
	b	11 124 086	5 917 564	2 403 970	1 858 750	376 971	160 891	405 940
	c	192,2	202,5	173,7	185,4	169,7	206,8	228,8
Makroregion północny	a	604 455	216 512	136 496	105 195	105 302	12 547	28 403
	b	125 911 674	44 087 670	24 957 099	19 017 373	28 908 660	3 145 703	5 795 169
	c	208,3	203,6	182,8	180,8	274,5	250,7	204,0
Regiony								
kujawsko-pomorskie	a	239 420	74 542	57 206	26 216	67 555	3 663	10 238
	b	54 430 011	15 529 188	10 650 598	4 877 395	20 330 069	851 594	2 191 167
	c	227,3	208,3	186,2	186,0	300,9	232,5	214,0
warmińsko-mazurskie	a	158 775	58 799	35 816	42 666	10 138	2 275	9 081
	b	29 590 259	11 568 290	6 304 263	7 751 789	1 637 511	675 717	1 652 689
	c	186,4	196,7	176,0	181,7	161,5	297,0	182,0
pomorskie	a	206 260	83 171	43 474	36 313	27 609	6 609	9 084
	b	41 891 404	16 990 192	8 002 238	6 388 189	6 941 080	1 618 392	1 951 313
	c	203,1	204,3	184,1	175,9	251,4	244,9	214,8
Makroregion centralny	a	254 863	103 212	72 554	39 686	29 543	4 741	5 127
	b	50 504 781	21 826 317	11 711 588	6 968 112	8 097 641	946 620	954 503

	c	198,2	211,5	161,4	175,6	274,1	199,7	186,2
Regiony								
łódzkie	a	206 685	87 597	56 493	27 504	27 507	4 407	3 177
	b	42 408 313	19 080 461	9 218 283	4 927 537	7 677 385	861 192	643 455
	c	205,2	217,8	163,2	179,2	279,1	195,4	202,5
świętokrzyskie	a	48 178	15 615	16 061	12 182	2 036	334	1 950
	b	8 096 468	2 745 856	2 493 305	2 040 575	420 256	85 428	311 048
	c	168,1	175,8	155,2	167,5	206,4	255,8	159,5
Makroregion wschodni	a	316 753	103 342	128 413	49 996	18 512	6 510	9 980
	b	58 444 040	20 599 383	21 876 388	8 446 609	3 823 955	1 649 737	2 047 968
	c	184,5	199,3	170,4	168,9	206,6	253,4	205,2
Regiony								
lubelskie	a	117 935	34 978	44 834	23 968	8 017	1 315	4 823
	b	20 603 884	6 783 932	7 217 309	3 863 386	1 601 120	270 498	867 639
	c	174,7	193,9	161,0	161,2	199,7	205,7	179,9
podkarpackie	a	96 444	33 177	39 794	11 725	7 629	1 145	2 974
	b	18 362 500	6 679 131	7 275 588	1 960 682	1 585 658	220 359	641 082
	c	190,4	201,3	182,8	167,2	207,8	192,5	215,6
podlaskie	a	102 374	35 187	43 785	14 303	2 866	4 050	2 183
	b	19 477 656	7 136 320	7 383 491	2 622 541	637 177	1 158 880	539 247
	c	190,3	202,8	168,6	183,4	222,3	286,1	247,0
Makroregion woj. mazowieckie	a	298 489	128 824	89 789	40 875	20 747	7 797	10 457
	b	60 080 109	26 587 088	16 559 540	7 771 179	4 909 092	2 000 750	2 252 460
	c	201,3	206,4	184,4	190,1	236,6	256,6	215,4
Regiony								
warszawski stołeczny	a	146 292	79 862	33 724	19 756	4 598	1 873	6 479
	b	30 318 865	16 765 345	6 335 783	3 897 641	1 263 970	582 704	1 473 422

	c	207,2	209,9	187,9	197,3	274,9	311,1	227,4
mazowiecki regionalny	a	152 197	48 962	56 065	21 119	16 149	5 924	3 978
	b	29 761 244	9 821 743	10 223 757	3 873 538	3 645 122	1 418 046	779 038
	c	195,5	200,6	182,4	183,4	225,7	239,4	195,8

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego lub domów jednorodzinnych. Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem obligatoryjnym, przyznawanym na wniosek osoby uprawnionej w tym sensie, że osobom spełniającym ustawowe warunki przysługuje prawo żądania jego wypłaty, a także powszechnym (tj. przysługuje niezależnie od tego, jaki tytuł prawny do lokalu przysługuje osobie uprawnionej, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie) oraz okresowym, przyznaje się go bowiem na określony okres z możliwością ponownego przyznania w razie dalszego spełnienia ustawowych warunków.

W 2019 roku wypłacono 2,9 mln dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił spadek ich liczby (o 11,0%). Łączna kwota wypłat wyniosła 595,8 mln zł i w porównaniu z 2018 roku była niższa o 10,4%. Analogicznie do roku poprzedniego, najwięcej dodatków mieszkaniowych wypłacono użytkownikom lokali gminnych, tj. 40,6% wypłaconej liczby dodatków i 41,5% ich wartości oraz lokali spółdzielczych, tj. 26,2% liczby i 23,2% wartości dodatków. Najmniej dodatków uzyskali natomiast użytkownicy mieszkań towarzystw budownictwa społecznego, tj. 2,1% liczby i 2,5% wartości dodatków oraz innych podmiotów, tj. 6,0% liczby i 6,4% wartości wypłaconych dodatków.

Podobnie jak w roku poprzednim, najwyższy udział zarówno w liczbie, jak i wartości dodatków wypłaconych w 2019 roku miały województwa: śląskie (odpowiednio 17,8% liczby i 18,5% wartości wypłaconych dodatków), mazowieckie (10,4% i 10,1%), wielkopolskie (9,1% i 10,2%) i kujawsko-pomorskie (8,3% i 9,1%), najniższy zaś udział województwa: świętokrzyskie (1,7% i 1,4%), opolskie (2,0% i 1,9%) i lubuskie (2,8% ich liczby i 2,9% wartości wypłaconych dodatków)⁴⁰.

⁴⁰ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 20.

1.3. Czynniki społeczne

Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumie się ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań. Pomija się również w tej kategorii pomieszczenia prowizoryczne oraz obiekty ruchome (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Mieszkanie jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Pod pojęciem izby rozumie się pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria.

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku zasoby mieszkaniowe kraju liczyły 14,8 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 101,4 mln m², w których znajdowało się 56,6 mln izb. W miastach zlokalizowanych było ponad 10 mln mieszkań o powierzchni 648 mln m² oraz 35,6 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się ponad 4,8 mln mieszkań o powierzchni 453,4 mln m² oraz 21,0 mln izb. W 2019 roku w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 197,7 tys. mieszkań (wzrost o 1,4%) o łącznej powierzchni użytkowej 17 231,1 tys. m² (wzrost o 1,6%) i 737,3 tys. izb (wzrost o 1,3%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 144,2 tys. (wzrost o 1,5%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 53,5 tys. (wzrost o 1,1%). Przyrost liczby mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak

również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych. Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych 67,6% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast. W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ok. 19,2% ludności miejskiej), skupionych było 23,7% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich.

Największy wzrost liczby mieszkań w porównaniu z 2018 roku odnotowano w województwie pomorskim (o 2,0%, co stanowi 8,9% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju) oraz w województwach dolnośląskim (o 1,8% co stanowi 10,9% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju), małopolskim (o 1,8%, co stanowi 10,7% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju) oraz mazowieckim (o 1,8%, co stanowi 21,0% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju). Najmniejszy przyrost liczby mieszkań natomiast odnotowano w województwach: opolskim i śląskim (po 0,7%).

Przeciętna liczba izb przypadająca na mieszkanie wyniosła 3,82, w tym w miastach 3,56, a na obszarach wiejskich 4,37. Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim - 3,62 i łódzkim - 3,61, a najwyższe w województwach: wielkopolskim - 4,05, podkarpackim - 4,11 i opolskim - 4,19. W miastach mieszkania o największej przeciętnej liczbie izb występowały w województwie podkarpackim (3,84) i podlaskim (3,82), a o najmniejszej - w łódzkim (3,35) i mazowieckim (3,38). Najwięcej izb miały przeciętnie mieszkania wiejskie w województwach opolskim (4,88) i śląskim (4,73), a najmniej w województwach lubelskim (4,00) i świętokrzyskim (4,06)⁴¹.

⁴¹ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 11-12.

Tabela 7. Zasoby mieszkaniowe w 2019 roku, stan na 31 grudnia⁴²

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ludność	Przeciętna		powierzchnia użytkowa w m ²		
					liczba izb w 1 mieszkaniu	liczba osób		1 mieszkania	na 1 osobę
						w 1 mieszkaniu	na 1 izbę		
POLSKA	14 812 774	56 611 582	1 101 397 594	38 382 576	3,82	2,59	0,68	74,4	28,7
MIASTA	10 008 979	35 600 288	647 985 793	23 033 066	3,56	2,30	0,65	64,7	28,1
o liczbie ludności:									
poniżej 10 000	866 570	3 471 161	66 737 929	2 370 239	4,01	2,74	0,68	77,0	28,2
10 000–19 999	1 000 736	3 859 043	71 541 212	2 620 368	3,86	2,62	0,68	71,5	27,3
20 000–49 999	1 717 767	6 351 601	115 736 509	4 282 788	3,70	2,49	0,67	67,4	27,0
50 000–99 999	1 240 108	4 491 742	79 837 117	3 052 819	3,62	2,46	0,68	64,4	26,2
100 000–199 999	1 410 735	4 914 173	86 653 877	3 248 741	3,48	2,30	0,66	61,4	26,7
200 000 i więcej	3 773 063	12 512 568	227 479 149	7 458 111	3,32	1,98	0,60	60,3	30,5
WIEŚ	4 803 795	21 011 294	453 411 801	15 349 510	4,37	3,20	0,73	94,4	29,5
Makroregion południowy	3 007 309	11 513 699	223 996 343	7 928 536	3,83	2,64	0,69	74,5	28,3
Regiony:									
małopolskie	1 220 632	4 775 042	96 191 559	3 410 901	3,91	2,79	0,71	78,8	28,2
śląskie	1 786 677	6 738 657	127 804 784	4 517 635	3,77	2,53	0,67	71,5	28,3

⁴² Źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.

Makroregion północno-zachodni	2 301 490	9 142 597	177 739 684	6 206 518	3,97	2,70	0,68	77,2	28,6
Regiony:									
wielkopolskie	1 251 729	5 069 667	102 185 678	3 498 733	4,05	2,80	0,69	81,6	29,2
zachodniopomorskie	668 771	2 560 258	47 382 627	1 696 193	3,83	2,54	0,66	70,9	27,9
lubuskie	380 990	1 512 672	28 171 379	1 011 592	3,97	2,66	0,67	73,9	27,8
Makroregion południowo-zachodni	1 568 196	6 122 298	117 065 450	3 882 789	3,90	2,48	0,63	74,6	30,1
Regiony:									
dolnośląskie	1 208 215	4 613 649	87 830 999	2 900 163	3,82	2,40	0,63	72,7	30,3
opolskie	359 981	1 508 649	29 234 451	982 626	4,19	2,73	0,65	81,2	29,8
Makroregion północny	2 181 547	8 233 913	154 628 523	5 839 038	3,77	2,68	0,71	70,9	26,5
Regiony:									
kujawsko-pomorskie	759 766	2 871 880	53 611 227	2 072 373	3,78	2,73	0,72	70,6	25,9
warmińsko-mazurskie	525 036	1 984 190	36 154 100	1 422 737	3,78	2,71	0,72	68,9	25,4
pomorskie	896 745	3 377 843	64 863 196	2 343 928	3,77	2,61	0,69	72,3	27,7
Makroregion centralny	1 482 994	5 438 125	105 760 492	3 688 740	3,67	2,49	0,68	71,3	28,7
Regiony:									
łódzkie	1 032 240	3 726 067	71 909 358	2 454 779	3,61	2,38	0,66	69,7	29,3
świętokrzyskie	450 754	1 712 058	33 851 134	1 233 961	3,80	2,74	0,72	75,1	27,4
Makroregion wschodni	1 926 794	7 677 898	152 374 017	5 413 787	3,98	2,81	0,71	79,1	28,1
Regiony:									

lubelskie	787 667	3 037 655	61 070 222	2 108 270	3,86	2,68	0,69	77,5	29,0
podkarpackie	678 680	2 787 926	55 798 749	2 127 164	4,11	3,13	0,76	82,2	26,2
podlaskie	460 447	1 852 317	35 505 046	1 178 353	4,02	2,56	0,64	77,1	30,1
Makroregion woj. mazowieckie	2 344 444	8 483 052	169 833 085	5 423 168	3,62	2,31	0,64	72,4	31,3
Regiony:									
warszawski stołeczny	1 500 085	5 191 610	103 719 039	3 085 567	3,46	2,06	0,59	69,1	33,6
mazowiecki regionalny	844 359	3 291 442	66 114 046	2 337 601	3,90	2,77	0,71	78,3	28,3

Tabela 8. Najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gmin oraz najem tymczasowych pomieszczeń w 2019 roku⁴³

Wyszczególnienie		Umowy								
		o najem lokali mieszkalnych ^{a)}			w tym najmu socjalnego lokali ^{b)}			o najem tymczasowych pomieszczeń		
		obowiązujące stan na 31.12	zawarte	rozwiązane	obowiązujące stan na 31.12	zawarte	rozwiązane	obowiązujące stan na 31.12	zawarte	rozwiązane
			w roku sprawozdawczym			w roku sprawozdawczym			w roku sprawozdawczym	
POLSKA	a	641 801	47 120	23 386	73 970	24 835	6 215	1 600	911	328
	b	28 577 598	1 841 081	924 520	2 520 570	833 506	201 391	34 660	17 817	6 405
MIASTA	a	588 601	41 391	21 132	65 302	21 968	5 381	1 477	846	308
	b	26 111 211	1 606 453	832 816	2 216 245	735 539	172 725	31 614	16 315	5 930

⁴³ Źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.

WIEŚ	a	53 200	5 729	2 254	8 668	2 867	834	123	65	20
	b	2 466 387	234 628	91 704	304 325	97 967	28 666	3 046	1 502	475
Makroregion południowy	a	143 380	10 483	3 934	15 951	4 423	807	220	166	51
	b	6 439 949	427 478	156 423	549 268	148 188	26 518	4 569	3 108	1 102
Regiony:										
małopolskie	a	27 369	1 653	1 076	5 001	945	255	63	30	14
	b	1 161 579	62 184	38 698	174 775	32 245	8 108	1 527	710	350
śląskie	a	116 011	8 830	2 858	10 950	3 478	552	157	136	37
	b	5 278 370	365 294	117 725	374 493	115 943	18 410	3 042	2 398	752
Makroregion północno-zachodni	a	108 394	8 543	4 033	13 552	4 915	1 226	374	130	61
	b	4 996 270	335 149	161 555	493 115	168 156	39 131	8 337	2 598	1 197
Regiony:										
wielkopolskie	a	44 031	4 405	1 575	5 188	2 760	250	165	61	15
	b	2 100 789	166 419	69 581	182 285	95 866	8 386	4 259	1 383	381
zachodniopomorskie	a	43 081	2 606	1 783	5 921	1 225	657	180	48	39
	b	1 914 648	104 468	67 090	229 114	41 419	20 034	3 485	804	656
lubuskie	a	21 282	1 532	675	2 443	930	319	29	21	7
	b	980 833	64 262	24 884	81 716	30 871	10 711	593	411	160
Makroregion południowo-zachodni	a	96 904	6 526	4 576	9 203	3 037	1 050	206	77	43
	b	4 501 910	264 607	192 824	309 420	101 618	33 452	4 585	1 704	1 016
Regiony:										
dolnośląskie	a	79 654	4 817	3 623	6 834	2 132	673	142	68	39
	b	3 652 936	193 318	151 523	228 427	69 653	20 398	3 264	1 493	935
opolskie	a	17 250	1 709	953	2 369	905	377	64	9	4
	b	848 974	71 289	41 301	80 993	31 965	13 054	1 321	211	81
Makroregion północny	a	99 173	8 173	4 945	12 402	4 712	1 174	256	135	47
	b	4 247 794	334 786	194 913	445 616	176 425	39 983	5 386	2 591	1 061

Regiony:										
kujawsko-pomorskie	a	37 499	2 512	1 258	3 912	1 108	418	84	51	14
	b	1 495 288	98 965	50 450	138 649	38 116	14 911	1 747	1 113	416
warmińsko-mazurskie	a	21 823	1 868	745	2 314	868	179	30	19	12
	b	949 921	71 037	28 531	80 618	30 266	5 574	602	323	226
pomorskie	a	39 851	3 793	2 942	6 176	2 736	577	142	65	21
	b	1 802 585	164 784	115 932	226 349	108 043	19 498	3 037	1 155	419
Makroregion centralny	a	64 343	4 311	2 311	7 135	2 577	550	126	123	27
	b	2 666 507	150 793	91 055	214 040	73 585	17 840	2 632	2 516	520
Regiony:										
łódzkie										
.....	a	55 558	3 390	1 941	5 166	1 927	374	113	104	18
	b	2 325 380	120 002	78 498	152 112	53 859	12 569	2 330	2 123	364
świętokrzyskie										
.....	a	8 785	921	370	1 969	650	176	13	19	9
	b	341 127	30 791	12 557	61 928	19 726	5 271	302	393	156
Makroregion wschodni	a	38 763	3 044	1 473	5 393	1 794	649	48	77	47
	b	1 681 166	113 652	53 579	187 427	62 468	21 193	1 132	1 019	412
Regiony:										
lubelskie.....										
	a	15 309	1 109	599	1 950	521	222	17	19	3
	b	637 548	41 188	21 479	64 623	16 827	6 982	394	359	54
podkarpackie	a	11 933	847	503	1 521	543	291	14	18	8
	b	511 756	30 706	17 584	50 729	18 323	9 213	209	215	68
podlaskie	a	11 521	1 088	371	1 922	730	136	17	40	36
	b	531 862	41 758	14 516	72 075	27 318	4 998	529	445	290
Makroregion woj. mazowieckie	a	90 844	6 040	2 114	10 334	3 377	759	370	203	52
	b	4 044 002	214 616	74 171	321 684	103 066	23 274	8 019	4 281	1 097

Regiony:										
warszawski stołeczny	a	73 389	4 112	1 309	7 081	2 282	394	323	189	47
	b	3 330 648	143 906	44 324	215 196	67 396	11 297	7 164	4 033	1 008
mazowiecki regionalny	a	17 455	1 928	805	3 253	1 095	365	47	14	5
	b	713 354	70 710	29 847	106 488	35 670	11 977	855	248	89

Tabela 9. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy, stan na 31 grudnia⁴⁴

Wyszczególnienie	Ogółem ^{a)}	w tym najem socjalny	
		razem	w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych
POLSKA	150 579	81 214	47 644
MIASTA	130 066	74 110	46 605
WIEŚ	20 513	7 104	1 039
Makroregion południowy	38 190	18 377	13 353
Regiony:			
małopolskie	5 025	1 749	712
śląskie	33 165	16 628	12 641
Makroregion północno-zachodni	25 151	13 509	7 833
Regiony:			
wielkopolskie	10 323	5 743	3 256
zachodniopomorskie	10 134	5 019	2 943
lubuskie	4 694	2 747	1 634
Makroregion południowo-zachodni	19 928	10 942	5 923
Regiony:			
dolnośląskie	16 346	8 908	4 710
opolskie	3 582	2 034	1 213
Makroregion północny	27 726	16 942	9 835
Regiony:			
kujawsko-pomorskie	8 505	5 115	3 296
warmińsko-mazurskie	5 977	3 214	2 262
pomorskie	13 244	8 613	4 277
Makroregion centralny	16 793	10 319	4 807
Regiony:			
łódzkie	13 145	8 104	4 278
świętokrzyskie	3 648	2 215	529
Makroregion wschodni	8 626	4 221	2 035
Regiony:			
lubelskie	3 665	1 954	1 209
podkarpackie	3 155	1 365	604
podlaskie	1 806	902	222
Makroregion woj. mazowieckie	14 165	6 904	3 858
Regiony:			

⁴⁴ Źródło: Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.

warszawski stołeczny	8 664	3 831	2 240
mazowiecki regionalny	5 501	3 073	1 618

a) z wyłączeniem lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

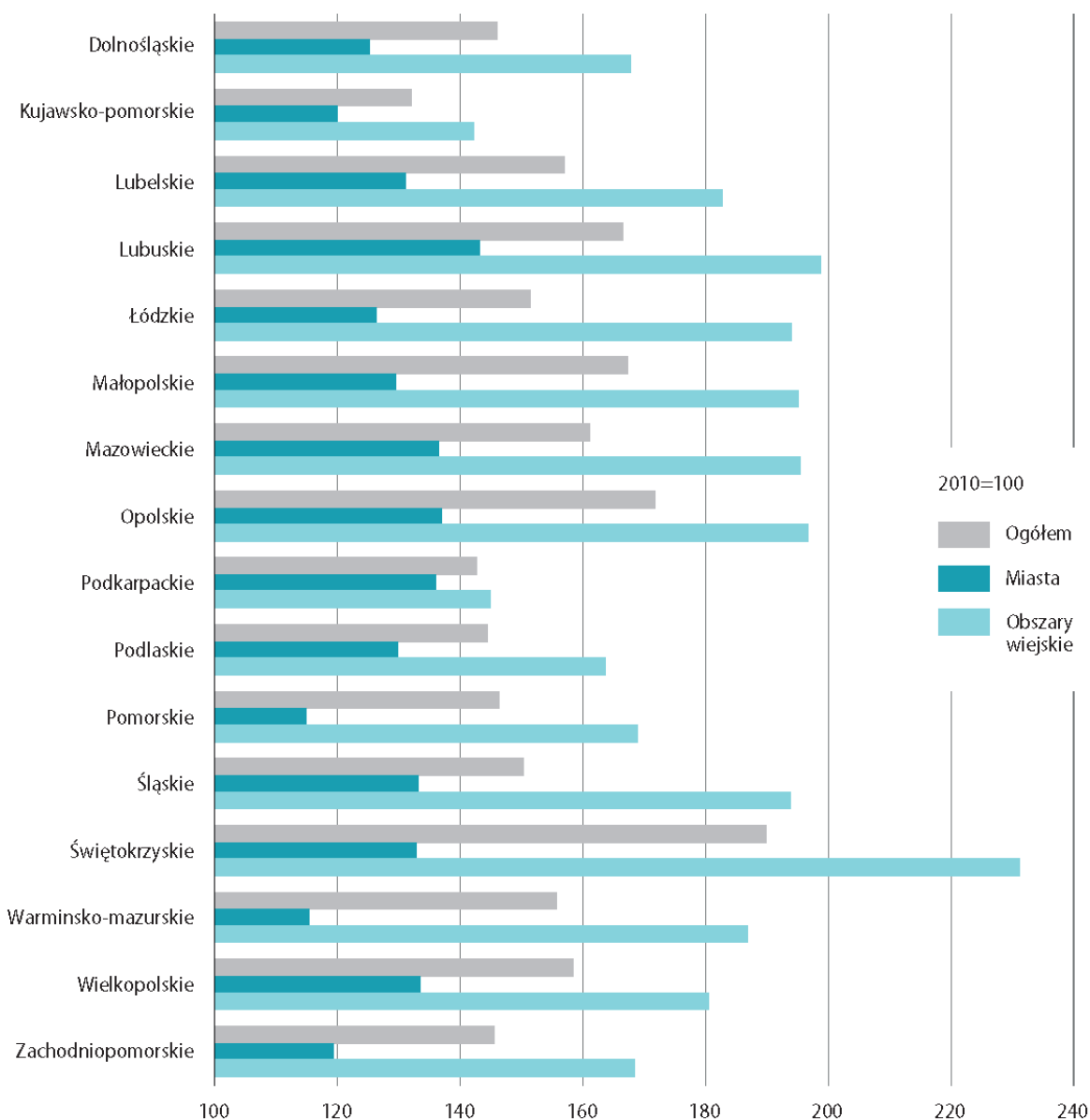
1.4. Czynniki technologiczne

Jako wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne rozumie się mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp sfluowany, łazienka, centralne ogrzewanie lub gaz z sieci. Opis stanu zasobów mieszkaniowych uwzględnia również stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne. Rosnący odsetek mieszkań wyposażonych w te instalacje wskazuje na poprawę warunków mieszkaniowych ludności. W wodociąg wyposażonych było 96,9% mieszkań, w ustęp 93,9%, a w łazienkę 91,7%. Instalacja gazowa natomiast podłączona była w co drugim mieszkaniu. Pomiedzy miastami a wsią nadal utrzymywały się dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. W miastach w wodociąg wyposażonych było 99,1% mieszkań, w ustęp - 97,3%, a łazienkę - 95,7%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 92,4% mieszkań, ustęp posiadało 86,8%, a łazienkę 83,3%. W porównaniu z 2018 roku największy wzrost - o 2,3% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w gaz z sieci. Dla mieszkań zlokalizowanych na wsi wzrost ten wyniósł 6,4%, natomiast w miastach - 1,6%. Liczba mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie zwiększyła się w porównaniu z 2018 roku o 1,7%. Na terenach wiejskich, podobnie jak w miastach zanotowano wzrost o 1,7%⁴⁵.

Tabela 10. Zmiana długości sieci kanalizacyjnej w latach 2010-2019⁴⁶

⁴⁵ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 15.

⁴⁶ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 28.



W 2019 roku w porównaniu do roku poprzedniego zużycie energii elektrycznej na odbiorcę w gospodarstwach domowych w Polsce spadło o 0,9% i wyniosło 1 963,9 kWh, przy czym w miastach miał miejsce spadek zużycia o 1,6% (wyniosło ono 1 724,6 kWh na odbiorcę), a na obszarach wiejskich odnotowano wzrost o 0,3% (wyniosło ono 2 443,5 kWh na odbiorcę). Najwyższe zużycie energii elektrycznej na odbiorcę (gospodarstwo domowe) odnotowano w województwie wielkopolskim (2 192,1 kWh) i mazowieckim (2 104,9 kWh), najniższe zaś w województwie świętokrzyskim (1 652,3 kWh) i podkarpackim (1 728,0 kWh)⁴⁷.

⁴⁷ Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 34 i nast.

Na koniec 2019 roku sieć gazowa ogółem w Polsce osiągnęła długość 157,9 tys. km, z czego 86,5% (136,6 tys. km) to długość sieci rozdzielczej. W porównaniu do roku poprzedniego odnotowano wzrost długości sieci gazowej ogółem o 2,3% (o 3,5 tys. km, z czego 98,2% przypadło na sieć rozdzielczą). Długość czynnych przyłączy gazu prowadzących do budynków na koniec 2019 roku wyniosła 52,8 tys. km i był to wzrost o 2,9% w porównaniu do stanu na koniec roku poprzedniego. Ich liczba charakteryzowała się natomiast szybszym tempem wzrostu (o 3,8%) i na koniec 2019 roku wyniosła 3 048,1 tys. Z ogólnej liczby 111,0 tys. przyłączy zainstalowanych w 2019 roku, około 65,6 tys. zlokalizowanych było w miastach, natomiast około 45,4 tys. na obszarach wiejskich. Długość sieci gazowej rozdzielczej, według stanu na koniec 2019 roku, wzrosła o 3,4 tys. km (o 2,6%), przy czym w miastach przy wzroście o 1,5 tys. km (2,5%) wyniosła ona 62,3 tys. km, natomiast na obszarach wiejskich przy wzroście o 1,9 tys. km (o 2,6%) było to 74,3 tys. km. W porównaniu do 2010 roku znaczny przyrost w długości sieci gazowej rozdzielczej zaobserwowano w miastach województw: podlaskiego (o 43,1%), lubuskiego (o 36,0%), podkarpackiego (o 32,0%) i lubelskiego (o 31,4%), oraz na obszarach wiejskich województw: kujawsko-pomorskiego (o 176,7%), opolskiego (o 104,3%) oraz pomorskiego (o 96,8%). W 2019 roku w Polsce zużycie gazu z sieci przez gospodarstwa domowe wyniosło 47 855,3 GWh i w porównaniu z 2018 roku wzrosło o 2,0% (o 951,9 GWh), przy równoczesnym wzroście liczby odbiorców o 1,9%. W miastach miał miejsce wzrost zużycia gazu o 0,1% przy wzroście liczby odbiorców o 1,2%. Na obszarach wiejskich odnotowano wzrost zużycia gazu o 8,3%, podczas gdy liczba odbiorców zwiększyła się o 6,3%. W 2019 roku w porównaniu z rokiem poprzednim przeciętne zużycie gazu z sieci przez gospodarstwa domowe wzrosło o 0,1% i wyniosło 6 014,1 kWh na odbiorcę, przy czym w miastach było to 5 279,8 kWh na odbiorcę, a na terenach wiejskich - 10 325,6 kWh na odbiorcę. Zużycie gazu z sieci na odbiorcę w miastach spadło o ok. 57 kWh (o 1,1%), a na obszarach wiejskich wzrosło o 195 kWh (o 1,9%).

W 2019 roku sprzedano 191,2 tys. TJ energii cieplnej, z czego na potrzeby ogrzewania budynków mieszkalnych 148,6 tys. TJ (77,7%). Około 188,4 tys. TJ (98,6%) energii cieplnej sprzedano mieszkańcom miast, w tym około 146,8 tys. TJ na potrzeby ogrzewania budynków mieszkalnych. Najwięcej energii cieplnej na cele grzewcze zostało wyprodukowane przy wykorzystaniu paliwa stałego (73,84%), w następnej kolejności gazu (25,13%) oraz paliw olejowych (1,03%).

W 2019 roku w Polsce zostało wytworzonych 12 752,8 tys. ton odpadów komunalnych, co stanowiło wzrost o 2,1% w porównaniu z rokiem poprzednim. Na jednego mieszkańca Polski

przypadało średnio 332 kg wytworzonych odpadów komunalnych, przy czym w miastach było to 386 kg, a na obszarach wiejskich - 251 kg. Najwięcej opadów komunalnych wytworzonych przypadało na 1 mieszkańca województw: dolnośląskiego (405 kg), zachodniopomorskiego (391 kg), lubuskiego (380 kg) oraz śląskiego (376 kg), najmniej zaś - świętokrzyskiego (232 kg), lubelskiego (234 kg), podkarpackiego (242 kg) i podlaskiego (283 kg). W 2019 roku większość odpadów komunalnych (10 776,4 tys. ton) zostało wytworzonych przez gospodarstwa domowe (84,5% ilości odpadów wytworzonych ogółem). Ilość ta wzrosła o 3,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Pozostała część odpadów komunalnych, zebranych między innymi w ramach świadczenia usług komunalnych, takich jak czyszczenie ulic lub utrzymanie parków czy cmentarzy, wyniosła 1 976,3 tys. ton (spadek o 3,1%) i stanowiła 15,5% ogólnej masy wytworzonych w 2019 roku odpadów komunalnych. Udział tych źródeł w ilości odebranych lub zebranych w 2018 roku odpadów komunalnych stanowił odpowiednio 83,7% i 16,3%. W 2019 roku odnotowano wzrost udziału odpadów zebranych lub odebranych selektywnie w ogólnej ilości wytworzonych odpadów komunalnych - do 31,2% z 28,9% w 2018 roku. Całkowita waga odpadów zebranych lub odebranych selektywnie wzrosła z około 3 608 tys. ton w 2018 roku do około 3 977 tys. ton w 2019 roku (o 10,2%). Na jednego mieszkańca Polski przypadało około 104 kg zebranych lub odebranych selektywnie odpadów komunalnych (rok wcześniej - 94 kg), przy czym w miastach było to 115 kg, a na obszarach wiejskich - 86 kg (rok wcześniej odpowiednio 106 kg i 76 kg). Najwięcej (92,0%) odpadów komunalnych odebranych lub zebranych selektywnie w 2019 roku zostało wytworzonych przez gospodarstwa domowe. W porównaniu z rokiem poprzednim ilość tych odpadów wzrosła o 10,3% - z około 3 317,2 tys. ton do około 3 658,6 tys. ton. Były to głównie odpady biodegradowalne, odpady wielkogabarytowe, odpady szklane oraz zmieszane odpady opakowaniowe, które to frakcje stanowiły 73,0% ogółu odpadów komunalnych zebranych selektywnie wytworzonych przez gospodarstwa domowe w 2019 roku

1.5. Podsumowanie

Przeprowadzona analiza PEST wskazuje na istotne znaczenie czynników polityczno-prawnych, ekonomicznych, społecznych i technologicznych na wielkość i jakość zasobów mieszkaniowych, przy czym należy zwrócić szczególną uwagę na wysoką dynamikę zmian zachodzących w sferze polityczno-prawnej. Zmiany te częstokroć wprowadzane są (lub projektowane) w wyniku wycofywania się kreatorów polityki mieszkaniowej z planów i regulacji podejmowanych wcześniej.

Może to wskazywać na brak osiągnięcia zamierzonych uprzednio efektów działań prawnolegislacyjnych.

Rozdział II. Wybrane spółki (TBS) wykonujące zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej

1.1. Status towarzystw budownictwa społecznego

Towarzystwem budownictwa społecznego jest podmiot (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna, spółdzielnia osób prawnych) powstały zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (obecne brzmienie: tj. Dz.U z 2019 roku poz. 2195), posiadający status społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM), którego podstawowym przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Prowadzenie przez towarzystwo budownictwa społecznego działalności w tym obszarze jest obligatoryjne. Ponadto towarzystwo budownictwa społecznego może także: (1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne, (2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, (3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się we własnych budynkach, (4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, (5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność, (6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Ustawodawca w dalszym ciągu dopuszcza funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego, które powstały przed 19 stycznia 2021 roku (czyli przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa), w niezmienionej postaci lub też – dostosowanej do funkcjonowania w formie SIM. W praktyce społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) wchodzi w miejsce dotychczasowych podmiotów wspierających budownictwo mieszkaniowe (TBS), i to za ich pośrednictwem będzie wspierane budownictwo mieszkaniowe z udziałem gmin albo gmin i partnera krajowego, jakim jest Krajowy Zasób Nieruchomości.

Poniżej, w kolejnych podrozdziałach zaprezentowano informacje na temat sześciu wybranych towarzystw budownictwa społecznego działających jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Analizy oparto na informacjach za pełny rok bilansowy 2019 (nie ma jeszcze dostępnych danych za rok 2020).

Towarzystwa budownictwa społecznego, które posiadają formę prawną spółki z ograniczoną odpowiedzialnością podlegać będą odpowiednim przepisom prawa handlowego.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest najbardziej popularną w Polsce formą prowadzenia działalności, w tym przede wszystkim działalności gospodarczej. Swą popularność spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawdzięcza przede wszystkim niewielkim (w porównaniu ze spółką akcyjną) wymogom formalnym oraz, będącemu zasadą, wyłączeniu odpowiedzialności ekonomicznych właścicieli spółki (wspólników) za jej zobowiązania. Pomimo tego, iż prowadzenie działalności w tej formie prawnej nie implikuje aż tak wielu obowiązków, jak ma to miejsce w przypadku spółki akcyjnej, to nie sposób stwierdzić całkowitej dowolności na tej płaszczyźnie. Należy bowiem znać i przestrzegać zasad dotyczących każdego przejawu i form działania tej spółki. Jest to szczególnie widoczne w świetle różnorodnych sankcji grożących samej spółce, jej zarządowi oraz kontrahentom w przypadku działań (zaniechań) nielegalnych, czyli niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz z postanowieniami umowy (aktu założycielskiego) spółki.

1.2. Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zgodnie z Aktem Założycielskim podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ponadto Towarzystwo może również: nabywać budynki mieszkalne, przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Towarzystwa, sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieskalnymi niestanowiącymi jego własność.

Źródłami przychodów Spółki są: (1) przychody z tyt. eksploatacji i świadczeń zasobem własnym, (2) przychody z tyt. sprawowania zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych, (3) sprzedaż lokali w szczególności sprzedaż dotychczasowym najemcom tych lokali.

Budynki stanowiące własność Widzewskiego TBS Sp. z o.o. są stosunkowo nowe, ich wiek nie przekracza 25 lat. Wyjątkiem jest budynek zlokalizowany przy ul. Nawrot 34, a także budynki zlokalizowane przy al. J. Piłsudskiego 150/152 w Łodzi, które zostały wybudowane w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Stan techniczny budynków mieszkalnych jest dobry, choć niektóre ich elementy wymagają remontu (np. balkony).

Rentowność zarządzania zasobem własnym za rok 2019 uległa obniżeniu w stosunku do rentowności z roku 2018. Jedną z przyczyn jest zmieniona polityka remontowa zasobu własnego. Zarząd Spółki, zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej, postanowił przeznaczать większe nakłady na remonty obecnego zasobu. Pozwoli to utrzymywać budynki w lepszym stanie technicznym, poprawi się estetyka obiektów - w szczególności dzięki częstszemu odnawianiu klatek schodowych. Dzięki podjętym działaniom winno wzrosnąć zadowolenie najemców lokali z jakości otoczenia, w którym zamieszkują. Spadek rentowności zasobu własnego jest spowodowany również wzrostem kosztów usług nabywanych przez Spółkę, w tym usług utrzymania porządku i czystości. Spadek bezrobocia w aglomeracji łódzkiej do poziomu nienotowanego od roku 1989 spowodował silną presję na wzrost wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w podmiotach świadczących usługi dla Spółki. Następnie przełożyło się to na wzrost cen tych usług.

Wzrosła rentowność zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych. Wynika to w szczególności z pozyskania w zarządzanie dodatkowej nieruchomości, przy niezmiennym składzie osobowym pracowników zajmujących się obsługą wspólnot. Wynagrodzenie zarządcy pobierane przez Spółkę od wspólnot mieszkaniowych pozostaje niezmiennie od ponad 5 lat. Zasadnym będzie w przyszłości podjęcie działań zmierzających do aneksowania umów o zarządzanie i zwiększenie wynagrodzenia zarządcy.

W dniu 24.01.2019 r organ decyzją nr DAR-UA-III.172.2019 roku udzielił Widzewskiemu TBS Sp. z o.o. pozwolenia na realizację zadania „Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym oraz lokalami usługowymi w poziomie parteru wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wysokiej 30 oraz wykonanie robót budowlanych związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym budynku na działce 196/1”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 12.03.2019 roku Na program inwestycji składa się 49 mieszkań o powierzchni łącznej 1850 m², 2 lokale usługowe (65m²) oraz 27 miejsc parkingowych w garażu wielostanowiskowym w poziomie parteru.

Założenia do projektu zostały opracowane w Biurze Architekta Miasta we współpracy z Miejską Pracownią Urbanistyczną, która wykonała dla tego obszaru nowy plan miejscowy. Autorzy projektu wykorzystali doświadczenia 2 konkursów zorganizowanych przez BAM na „Współczesną Łódzką Kamienicę” i zaprojektowali frontowy budynek w formie tradycyjnej kamienicy. Pozostała część budynku stanowi pierzeję nowego wnętrza urbanistycznego wokół sąsiedniego terenu zielonego, w którym znajduje się pałacyk z przedszkolem.

Trzy kolejne przetargi nieograniczone na realizację robót budowlanych związanych z przedmiotową inwestycją ogłoszone odpowiednio: (1) 28.03.2019 roku, (2) 10.06.2019 roku, (3) 03.07.2019 roku, zostały unieważnione z uwagi na brak ofert Wykonawców w założonym przez Zamawiającego budżecie. W dniu 23.09.2019 roku po podniesieniu kwoty jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia do 11 000 000,00 zł brutto ogłoszono kolejny czwarty już przetarg nieograniczony.

W dniu 24.10.2019 roku Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dokonało otwarcia ofert w postępowaniu oznaczonym numerem 09/DA/19 na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Wysokiej 30 w Łodzi. W terminie złożono 3 oferty. Za najkorzystniejszą z punktu widzenia kryterium oceny ofert uznana została oferta firmy BUDICA Łukasz Bieniek ul. Wrzosowa 22, 95-069 Aleksandrów Łódzki. W dniu 21 listopada 2019 roku nastąpiło podpisanie umowy z Wykonawcą na łączną kwotę wynagrodzenia brutto 11,588,000,00 zł.

Termin wykonania przedmiotu umowy określony został na 30 listopada 2021 roku, z tym, że roboty budowlane wraz z całą infrastrukturą, ukształtowaniem terenu oraz wstępnym odbiorem winny być zakończone do 26 października 2021 roku. W dniu 28 listopada 2019 roku nastąpiło przekazanie terenu i placu budowy dla wykonania robót. Prace zostały rozpoczęte przez Wykonawcę w dniu 09.12.2019 roku

Łączna wartość wykonanych i zafakturowanych robót w miesiącu grudniu wyniosła 41 165,33 zł brutto. Roboty te obejmowały: (1) rozbiórkę budynku mieszkalnego – frontowego, (2) rozbiórkę budynku gospodarczego i komórek lokatorskich, (3) oczyszczenie terenu i karczowanie, (4) organizację zaplecza budowy

Następujące podmioty dzierżawiły od Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. majątek:

(1) Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. - umowa zawarta w dniu 10 maja 2011 roku na okres 25 lat od dnia podpisania umowy - przedmiotem umowy jest nieruchomości położona w Łodzi, przy ul. Jagienki, obejmująca działkę nr 143/67 o powierzchni 1.872 m. Na nieruchomości Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. wybudowała pawilony usługowe pn. „GALERIA HANDLOWA „JAGIENKA”, w których znajdują się sklepy różnych branż. Powstały kompleks handlowy znakomicie wpisuje się architekturę osiedla. Różnorodność oferowanych usług zaspokaja bieżące potrzeby mieszkańców Janowa.

(2) OLMED K i A Lisińscy Sp. J. - umowa zawarta w dniu 17 sierpnia 2009 roku na okres 29 lat od dnia podpisania umowy - przedmiotem umowy jest nieruchomość o łącznej powierzchni 1.643 m położonej w Łodzi, przy ul. Jagienki, księga wieczysta nr LD1M/00147151/9, obejmująca działkę niezabudowaną nr 143/66, obręb W-34. W powstałym budynku zlokalizowany jest ośrodek zdrowia wraz z apteką. Z usług medycznych korzystają mieszkańcy naszych bloków oraz okolicznych osiedli.

(3) Centrum Handlowe Batory S.C. S. Pawlak, E. Białkowski - umowa zawarta w dniu 1 lutego 2011 roku na okres 25 lat od dnia podpisania umowy - przedmiotem umowy są nieruchomości obejmujące działkę nr 109/6 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00165187/2 oraz część działki nr 143/72 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00165046/2 położone w Łodzi, przy ul. Jagienki. Łączna powierzchnia działek wynosi 2.500 m . W 2012 roku Centrum Handlowe

(4) Batory S.C. S. Pawlak, E. Białkowski na wydzierżawionym terenie wybudowała myjnię samochodową. Z oferowanych tam usług chętnie korzystają kierowcy. Widzewskie TBS Sp. z o.o. wynajmuje także innym jednostkom lokale mieszkalne i użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, garaże, miejsca parkingowe itp.

Spółka posiada zawarte inne umowy (dzierżawy, użyczenia, najmu) na umieszczenie w pasie drogowym instalacji przyłączeniowych (przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz gazu) dla zrealizowanych budynków. Na podstawie tych umów Spółka wnosi opłaty do Gminy Łódź za umieszczone urządzenia w pasie drogowym.

W roku 2019 struktura kosztów rodzajowych w stosunku do roku 2018 nie uległa istotnym zmianom. Największy udział (26,30% - 2019 roku) w kosztach podstawowych operacyjnych stanowią koszty „zużycie materiałów i energii”. Powyższe wynika ze specyfiki działalności Spółki. Spółka dokonuje zakupu w szczególności energii cieplnej, a następnie obciąża kosztami tej energii poszczególnych najemców lokali.

Podobnie jak w roku wcześniejszym, tak i w roku 2018 drugą główną pozycją kosztową były „wynagrodzenia”. Jednakże udział „wynagrodzeń” w ogólnej wartości kosztów rodzajowych uległ nieznacznemu podwyższeniu, odpowiednio z 22,29% (2018 roku) do 23,91% (2019 roku). Wzrost ten wynikał w szczególności z wprowadzonych podwyżek wynagrodzeń pracowników oraz przyznanym Członkom Zarządu Spółki, w roku 2019, zmiennym częściom wynagrodzenia ze cele zarządcze osiągnięte w roku 2018. Podwyżki wynagrodzeń dla pracowników miały charakter regulacyjny i były konsultowane z działającym w Spółce związkiem zawodowym.

Trzeci pod względem wielkości udział w całości kosztów działalności operacyjnej, podstawowej przypadają na „amortyzację”. Spółka posiada majątek znacznej wartości głównie w postaci nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W stosunku do budynków mieszkalnych stosowana jest amortyzacja liniowa o stawce 1,3% w skali roku. Z uwagi na postępującą sprzedaż lokali stanowiących własność Spółki koszty amortyzacji w stosunku do roku poprzedniego uległy zmniejszeniu. W roku 2019 nie oddano do użytku żadnego budynku.

Kolejną pod względem wartości pozycją kosztową były „usługi obce”. W roku 2019 nastąpił nieznaczny wzrost wartości bezwzględnej przedmiotowej pozycji kosztowej w stosunku do roku poprzedniego. Udział kolejnych pozycji kosztowych w całości kosztów podstawowych, operacyjnych pozostał na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.

Do głównych kierunków rozwoju Spółki w najbliższych latach należeć będą: (1) budowa nowych budynków z lokalami przeznaczonymi pod wynajem oraz późniejsza ich eksploatacja na zasadach najmu, (2) uczestnictwo w programach budowy mieszkań wspólnie z PFR Nieruchomości SA, (3) pozyskiwanie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w zarządzanie.

Budowa nowych budynków z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi pod wynajem jest głównym kierunkiem rozwoju Spółki. Spółka powstała po to, aby ułatwić zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Łodzi. Pierwszy z wymienionych kierunków ze względu na specyfikę działalności jest kierunkiem nadrzędnym. Tworzenie nowego zasobu mieszkaniowego w skali Miasta mogłoby odbywać się także przy współudziale środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zarząd Spółki dostrzega korzyści płynące dla Widzewskiego TBS Sp. z o.o. z potencjalnej współpracy z BGK. Na chwilę obecną założenia procesu inwestycyjnego, w którym Spółka mogłaby wziąć udział są uzgadniane pomiędzy BGK, Widzewskim TBS Sp. z o.o. i Gminą Miasto Łódź.

Planuje się, że w przyszłości, tworzenie przez Widzewskie TBS Sp. z o.o. lokali mieszkalnych pod wynajem może odbywać się na dwa sposoby. Pierwszy sposób oparty będzie o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2018 roku poz. 2321 z późniejszymi zmianami). Budowa budynków mieszkalnych odbywałaby się przy współudziale środków pochodzących od Gminy Miasto Łódź. Gmina, w zamian za wniesienie do Spółki aportem środków finansowych, uzyskiwałaby prawo najmu lokali, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku inwestycji przy ul. Kaliskiej i Wysokiej. Ponadto Gmina Miasto Łódź będzie miała możliwość otrzymania finansowego wsparcia od Banku Gospodarstwa Krajowego. BGK udziela

przedmiotowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat. W ramach współpracy z Widzewskim TBS Sp. z o.o. Gmina Miasto Łódź zawarła dwie umowy w programie Fundusz Dopłat. Pierwsza obejmowała inwestycję w Łodzi przy ul. Kaliskiej 11/17, druga umowa inwestycję przy ul. Wysokiej 25/27. Obecnie trwają zaawansowane rozmowy w przedmiocie uczestnictwa Gminy Miasto Łódź w realizacji budynku przy ul. Wysokiej 30, na zasadach podobnych do tych, jakie obowiązują w przypadku dwóch wcześniejszych inwestycji.

Drugi sposób finansowania związany jest ze znowelizowaną w roku 2015 ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 roku poz. 2195). Program ten zakłada udzielenie przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowania zwrotnego na okres nie dłuższy niż 30 lat. Wysokość oprocentowania kredytu lub obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego jest równa preferencyjnej stopie procentowej WIBOR 3M. Lokale, które powstaną przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie będą mogły być pod rygorem nieważności wyodrębniane na własność.

Niezbędnym do udzielenia finansowania zwrotnego jest zawarcie przez Widzewskie TBS umowy z Gminą Miasto Łódź określającej przewidywane formy partycypacji finansowej Gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

W obecnym stanie prawnym możliwe jest również prowadzenie inwestycji w formule „na wynajem” łącząc finansowe wsparcie z finansowaniem zwrotnym. Celem łączenia tych dwóch programów jest minimalizowanie wysokości niezbędnego finansowego wkładu własnego Spółki.

Główną determinantą wpływającą na możliwości rozwoju Spółki są środki finansowe, za pomocą których można finansować procesy inwestycyjne. Spółka posiada ograniczone własne środki finansowe. Jest zatem konieczne, aby finansować procesy inwestycyjne przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania. Do najistotniejszych źródeł zewnętrznego finansowania, z których może czerpać Spółka należą: (1) partycypacje, (2) kredyty (zarówno komercyjne, jak i preferencyjne), (3) środki otrzymywane od Gminy Miasto Łódź (w szczególności w formie wkładów pieniężnych).

Środki otrzymywane od Gminy Miasto Łódź, choć mogą pełnić istotną rolę w procesie finansowania inwestycji, nie mogą w dłuższym okresie czasu być dominującym źródłem kapitału inwestycyjnego, z uwagi chociażby na ograniczone możliwości budżetowe Gminy.

Wartość pobieranych partycypacji podlega ograniczeniom zarówno rynkowym, jak i w niektórych przypadkach ograniczeniom ustawowym. Partycypacje mogą stanowić element

uzupełniający finansowanie inwestycje, ale nigdy nie będą elementem podstawowym, dominującym. Jednakże bardzo optymistycznym pozostaje wysoki poziom deklarowanych partycypacji przez przyszłych najemców lokali w budynku przy ul. Wysokiej 30.

Bardzo ważnym z kolei elementem finansowania zewnętrznego inwestycji są i będą kredyty bankowe. Można podzielić je na dwie podstawowe grupy: (1) kredyty komercyjne, (2) kredyty preferencyjne (udzielana na warunkach korzystniejszych niż rynkowe).

W przypadku zaciągania kredytu, banki każdorazowo badają zdolność kredytową potencjalnego kredytobiorcy. Bank Gospodarstwa Krajowego udzielając preferencyjnego finansowania zwrotnego w formie kredytu (w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 roku poz. 2195)) wymaga odpowiednio wysokich wskaźników płynności.

Od 2014 roku Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiadało stosunkowo niskie wskaźniki płynności. Ich najniższy poziom został osiągnięty na koniec roku 2015. Na koniec roku 2016 zarówno posiadane przez Spółkę środki pieniężne, jak i wskaźniki płynności uległy znacznemu podwyższeniu. W ciągu roku 2017 następowała dalsza poprawa płynności Spółki, aż do osiągnięcia na dzień 31. grudnia 2017 roku wartości mocno zbliżonych, do tych akceptowanych przez BGK. W latach 2018 i 2019 proces poprawy wskaźników płynności trwał dalej. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała środki pieniężne o wartości prawie 6 mln zł. Poziom wskaźników płynności wskazuje na brak przeszkód, w korzystaniu przez Spółkę z finansowania zwrotnego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlane realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. W perspektywie roku 2020 płynność Spółki nie powinna ulec pogorszeniu, w szczególności dzięki planowanym do uzyskania środkom ze sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Nawrot 34 w Łodzi.

Wartym podkreślenia jest, że przyczyną stosunkowo niskiej wartości utrzymywanych do roku 2017 przez Spółkę środków pieniężnych były realizowane w przeszłości inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą przy ul. O. Billewiczówny 15, Wodnej 28, Nawrot 82 i Nawrot 82A. Spółka finansowała przedmiotowe inwestycje bez zaciągania kredytu, jedynie w przypadku trzech ostatnich z wymienionych lokalizacji posiłkowano się odroczonym terminem płatności u generalnego wykonawcy. Posiadane wcześniej przez Spółkę środki, w tym środki pochodzące z wpłaconych przez najemców kaucji mieszkaniowych zostały w dużej części przeznaczone na powyższe cele. Ówczesnie podjęta została decyzja, że korzystniej dla Spółki

będzie zainwestować wspomniane środki w budowę budynków i następnie czerpać dochody z otrzymywanego od najemców czynszu, niż utrzymywać te środki na lokatach bankowych. Z perspektywy czasu, w związku z osiągnięciem przez stopy procentowe najniższych w historii poziomów, ocenić należy, że decyzje te były słuszne.

Spółka wykorzystwała w pełni posiadane przez siebie środki na realizację budynku przy ul. Kaliskiej 11/17 w Łodzi. Pozostały jedynie środki, które pozwalały utrzymywać bieżącą płynności finansową. Minimalny poziom posiadanych środków pieniężnych to przełom roku 2015 i 2016 roku

Zarząd Spółki podejmował i podejmuje różne działania mające na celu zwiększenie wartości płynnych aktywów i poprawę wskaźników płynności. Jednym z takich działań było rozpoczęcie i kontynuowanie, za zgodą Zgromadzenia Wspólników, sprzedaży prawa własności lokali ich dotychczasowym najemcom. W roku 2018 dokonano pierwszej sprzedaży lokali w wybudowanym w roku 2017 budynku przy ul. Wysokiej 25/27. W roku 2019 proces sprzedaży lokali był kontynuowany, co przy rosnących cenach nieruchomości, pozwoliło zwiększyć stan posiadanych środków pieniężnych o prawie 1 mln zł.

Wydłużone zostały terminy zwrotu partycypacji osobom, które rozwiązały umowy najmu lokali i opróżniły te lokale. Powyższe jest zgodne z art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 roku poz. 2195).

Duży wpływ na zachowanie odpowiedniego poziomu płynności finansowej przez Spółkę miał zawarty dnia 19 grudnia 2018 roku aneks do umowy - porozumienia w sprawie zwrotu kaucji dotyczących zasobu gminnego zarządzanego przez Widzewskie TBS Sp. z o.o. Na mocy aneksu do umowy, bezterminowo wydłużony został termin całkowitej zapłaty kwoty kaucji.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdzić można, że możliwości sfinansowania inwestycji Spółki i co się z tym wiąże - możliwości inwestycyjne w ciągu ostatniego roku uległy znacznej poprawie.

Prognozuje się, że suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2020 roku w stosunku do sumy na dzień 31 grudnia 2019 roku nieznacznie wzrośnie, co będzie spowodowane w szczególności planowanym w roku 2020 podwyższeniem kapitału podstawowego poprzez wniesienie aportów w postaci prawa własności nieruchomości przy ul. Nawrot 100, ul. Przędzalnianej i ul. Skierniewickiej oraz ewentualnych dalszych aportów przez jedynego udziałowca - Gminę Miasto Łódź.

Przewiduje się ponadto, że w rachunku zysków i strat zwiększeniu ulegną przychody i koszty podstawowej działalności operacyjnej, a zmniejszeniu ulegną koszty finansowe i to pomimo planowanego uruchomienia nowego kredytu na sfinansowanie inwestycji przy ul. Wysokiej 30.

1.3. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim

Towarzystwo Budownictwa Społecznego z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim jest spółką prawa handlowego od dnia 16 października 1998 roku Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. od dnia 30.08.2001 roku, Spółka przeniesiona została do rejestru przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000039349.

Przedmiotem działalności Spółki wg PKD zgodnie ze statutem jest: (1) budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, (2) nabywanie budynków mieszkalnych, (3) przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, (4) wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Spółki, (5) sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki, (6) prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą.

Zarząd odbył w 2019 roku 40 posiedzeń, w których uczestniczyli – Główny Księgowy - Główny Ekonomista, Kierownicy poszczególnych Działów Spółki, jak i wspólnicy Spółek administrujących w zasobach zarządzanych przez TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.

Zarząd wydał w 2019 roku 51 zarządzenia, w których regulowane były przede wszystkim sprawy organizacyjne i finansowe Spółki, między innymi w sprawach dotyczących kadr i płac, obrony cywilnej, zamówień publicznych, wysokości stawek opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, umorzeń należności. Ponadto Zarząd skupiał się nad nadzorem wykonawców wykonującymi usługi na rzecz TBS-u Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb., w szczególności dotyczących administrowania.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 19 ust. 1 pkt.8 Aktu Założycielskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w dniu 06 listopada 2019 roku uchwałą Nr 35/VIII/2019 dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Spółka podpisała umowę na badanie sprawozdania z firmą: Biuro Usług Finansowo-Księgowych „Dobra Rada” Dariusz Wróblewski z siedzibą w Białej Rawskiej (podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 11627) łączna wysokość wynagrodzenia, wynikająca z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, należnego z tytułu badania sprawozdania finansowego wynosiła 7.995,00 zł. (słownie: siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych 00/100).

Kapitał podstawowy Spółki od momentu jej założenia zwiększono o 13.617.800,00 zł. a mianowicie : początkowo wynosił on 3.132.600,00 zł, na koniec 2007 roku wynosił 8.941.000,00 zł, zaś na zakończenie roku obrotowego 2019 wyniósł 16.750.400,00 zł.

Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2019 roku wyniósł zł. 138.365,85 i nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego. Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2019 roku wyniósł zł. 18.032.320,38 i powstał w wyniku podziału zysku za lata 1999-2018 oraz wkładu pieniężnego w kwocie -1.218.400,00 zł. i aportu rzeczowego w kwocie 2.251.000,00 zł, które do czasu wpisu w KRS widnieją na kapitale rezerwowym.

W roku 2019 Spółka kontynuowała działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług zarządzania i wynajmu. Z wymienionych usług uzyskano przychody z tytułu czynszów lokali mieszkalnych i lokali użytkowych zasobów własnych TBS, dzierżawionych i zarządzanych zasobów gminnych (umowa nr 31/IGK/I/17) oraz przychody z tytułu zarządzania częścią wspólną w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych, a także przychody z tytułu dostaw mediów i świadczeń.

W roku 2019 Spółka odnotowała w porównaniu do roku poprzedniego wzrost przychodów ze sprzedaży o 3,32 %. Należy odnotować uzyskanie za rok obrotowy kolejnego dodatniego wyniku finansowego w kwocie netto 1.022.047,82 zł. Kwota bieżących zobowiązań podatkowych Spółki na dzień 31.12.2019 roku wynosiła 269.942,61 zł. Spółka nie wykazuje żadnych zaległości podatkowych. Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań publiczno-prawnych przedstawiono w informacji dodatkowej.

Na koniec roku obrotowego udział wartości netto (93.574.217,37zł.) w łącznej wartości bilansowej majątku był znaczący i wynosił 89,23%. Z tego też względu przedstawiamy poniżej bliższą charakterystykę majątku trwałego. W roku obrotowym w odniesieniu do środków trwałych miały miejsce następujące zdarzenia: (1) zakupy na kwotę 115.428,95 zł, (2) dokonano likwidacji zużytych środków trwałych na kwotę 141.973,16 zł, (3) poniesiono nakłady na nowy środek trwały na kwotę 2.560.969,48 zł, (4) naliczono amortyzację, zaliczona do kosztów

bezpośrednich. i ogólnych - na łączną kwotę 1.209.577,99 zł. Na koniec roku 2019 wartość początkowa tych środków trwałych wynosiła 102.233.939,89 zł, ich umorzenie - 8.659.722,52 zł, a wartość netto – 93.574.217,37 zł.

W 2020 roku działalność inwestycyjną Spółka prowadzić będzie nadal w formule TBS z wykorzystaniem kredytów na budownictwo społeczne, przygotowywanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.

Swoje zadania, Spółka ma zamiar realizować poprzez: (1) pozyskiwanie partycypantów – osób fizycznych i prawnych, (2) współdziałanie z właścicielem – Gminą Piotrków Tryb. poprzez podwyższenie kapitału, zarówno w formie gotówkowej jak i aportu rzeczowego, (3) powiększenie zarządzanego zasobu poprzez pozyskiwanie kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych

Plany na kolejny rok obrotowy: (1) rozpoczęcie budowy kolejnych dwóch budynków przy ulicy Broniewskiego, (2) remont kamienicy położonej przy Rynek Trybunalski 1/Plac Czarnieckiego 5.

Zarząd nadal będzie czynił starania by wygenerować jak najwięcej środków na remonty i utrzymać w stanie niepogorszonym zasób nieruchomości. Kontynuowany będzie proces termomodernizacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych, realizowany w ramach środków zabezpieczonych, zarówno przez Wspólnoty Mieszkaniowe jak i w budżecie Gminy, przy udziale TBS jako zarządcy nieruchomości mieszkaniowych.

Dzięki swoim działaniom, Spółka szczyli się ugruntowaną pozycją na rynku piotrkowskim w zakresie budowy budynków mieszkalnych na wynajem oraz jest największym w mieście zarządcą nieruchomości.

W trakcie roku obrotowego 2019 nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mogą mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Spółki. Jednak początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenianie się wirusa COVID-19 na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Choć sytuacja z nim związana wciąż się zmienia, to do tej pory nie odnotowano zauważalnego wpływu na sytuację Spółki. Nie można jednak przewidzieć przyszłych skutków pandemii. W Spółce wdrożono odpowiednie wewnętrzne procedury w celu zapewnienia ciągłości zadań operacyjnych, a Zarząd Spółki ściśle monitoruje sytuację i będzie nadal monitorować jej potencjalny wpływ na firmę oraz podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki pandemii oddziaływujące na Spółkę.

1.4. Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego powstało na mocy uchwały nr 732/97 „W sprawie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kielcach” z dnia 4 grudnia 1997 roku. Powołana Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z jednoosobowym udziałem Miasta została wyposażona w kapitał zakładowy w wysokości 846.000 zł.

Za początek działalności należy przyjąć datę 16 września 1998 roku, tj. datę wpisu do rejestru handlowego w Rejonowym Sądzie Gospodarczym Dział B Nr 2858, na podstawie, którego Spółka została zarejestrowana w Urzędzie Skarbowym (NIP 657-21-74-945), Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych, Urzędzie Statystycznym (Regon 290985850).

Podstawą działalności Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. jest Akt Założycielski Spółki z dnia 6 maja 1998 roku, zatwierdzony decyzją nr 100 Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 13.05.1998 roku

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 05.09.2001 roku pod numerem KRS 0000039312.

Udziały zostały wniesione przez Miasto Kielce w formie pieniężnej oraz aportu rzeczowego.

Przedmiotem działalności Spółki są zadania wynikające z Ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i z Umowy Spółki.

Podstawowym zadaniem Spółki jest budowa domów z mieszkaniami na wynajem i ich eksploatacja na zasadzie umowy najmu. W miarę potrzeb wynikających z prowadzonego procesu inwestycyjnego oraz w miarę pozyskiwanych środków przewiduje się podjęcie innych działań.

Mieszkania w budynkach należących do Spółki przeznaczone są dla rodzin nie posiadających innych mieszkań, których dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego podlega ustawowym ograniczeniom. W praktyce są to mieszkania dla osób średnio zamożnych.

Spółka działa w systemie „non profit”, co jest obowiązkiem ustawowym, a więc wszystkie zyski muszą być przekazane na działalność określoną w akcie założycielskim.

Kapitał zakładowy spółki na dzień 31.12.2019 roku wynosił 27 470 000,00 zł i dzielił się na 27 470 udziałów po 1 000 zł każdy. Udziały zostały wniesione przez Miasto Kielce w formie pieniężnej i aportem rzeczowym. W 2019 roku Miasto Kielce objęło w Spółce 197 nowych udziałów wnosząc aport gruntowy - działkę nr 1343/103 przy ul. Wrzosowej o powierzchni 416 m² przylegającą do terenu zabudowanego przez KTBS. Kapitał zapasowy uległ podwyższeniu w 2019 roku o wartość zysku netto za rok poprzedni tj. 1 127 302,62 zł oraz o nadwyżkę wartości gruntu wniesionego

aportem nad wartością udziałów w wysokości 575,00 zł. Wartość kapitału zapasowego na 31.12.2019 roku wynosiła 8 407 593,57 zł.

Na koniec 2019 roku zasoby mieszkaniowe i usługowe Spółki: - 691 mieszkania, w których zamieszkiwało łącznie 1 827 osób, 13 lokali usługowych i 69 garaży oraz 80 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 1 mieszkanie. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 35 082,22 m².

Majątek. W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost w pozycji budynki i budowle w związku z oddaniem do użytku budynku mieszkalnego przy ul. Zapolskiej 43 A, B i C w Kielcach.

W informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2019 rok - przedstawiono szczegółowo dane o zakupach środków trwałych, zmianach wartości wynikających z umorzenia oraz zbycia majątku trwałego.

Majątek obrotowy na koniec 2019 roku miał wartość 3 292,8 tys. zł. Stanowiły go środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w kwocie 3 084,1 tys. zł, należności z tytułu najmu lokali 169,9 zł, należności z tytułu rozliczenia podatku Cit w zakresie podatku od przychodów z budynków oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 11,1 tys. zł. Środki pieniężne obejmujące m.in. kaucje wpłacone przez najemców lokali deponowane są na lokatach w ramach umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Aktywa Spółki składają się w 96,7% z majątku trwałego. Źródłem ich finansowania są w 63,3% zobowiązania, głównie długoterminowe, a w 36,7% kapitały własne Spółki. Kapitały własne spółki wynosiły na 31.XII.2019 roku: 36,625,8 tys. zł.

Zobowiązania Spółki na dzień 31.XII.2019 to: (1) kredyty zaciągnięte w BGK, z czego część długoterminowa - 23 798,1 tys. zł, a część krótkoterminowa (przewidziana do spłaty w ciągu najbliższego roku) - 3 572,9 tys. zł, (2) emisja obligacji, w tym cz. długoterminowa - 2 960,5 tys. zł oraz cz. krótkoterminowa - 95,0 tys. zł, (3) kaucje wpłacone przez najemców lokali - 3 319,2 tys. zł, (4) partycypacje zwrotne wniesione przez najemców - 20 629,3 tys. zł. - wzrost wartości o partycypacje dotyczące budynku przy ul. Zapolskiej 43, (5) rozliczenia międzyokresowe wpłat partycypacji bezzwrotnych oraz umorzeń kredytu - 4 765,2 tys. zł, (6) rozliczenie ujemnej wartości firmy 1 254,7 tys. zł, (7) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw oraz podatków i ubezpieczeń społecznych - 2 638,1 tys. zł; w tej pozycji wykazano fakturę generalnego wykonawcy budowy przy ul. Zapolskiej w kasie 2 052 tys. zł z terminem płatności w styczniu 2020 roku, (8) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (B III 3h) w kwocie 16,1 tys. zł. dotyczą

wynagrodzenia z tytułu umowy kontraktu menadżerskiego i umowy zlecenia za m-c XII 2019 z terminem płatności w I 2020 roku KTBS Sp. z o.o. realizuje swoje zobowiązania terminowo, zgodnie z wyznaczonymi terminami płatności.

Przychody z działalności operacyjnej wyniosły - 6 841,5 tys. zł. Składają się na nie: (1) czynsze i opłaty z wynajmu lokali i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi 6 610,6 tys. zł, (2) zmiana stanu produktów: 21,6 tys. zł, (3) sprzedaż wewnętrzna: 252,5 tys. zł.

Zmiana stanu produktów wynika ze zmiany rozliczeń międzyokresowych kosztów jakie nastąpiły między początkiem i końcem roku obrotowego (dotyczy rozliczanych przedpłaconych kosztów prenumerat, tworzonych i rozwiązywanych rezerw na nagrody i odprawy emerytalne).

Sprzedaż wewnętrzna to wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w prace związane z prowadzoną inwestycją.

Na pozostałe przychody operacyjne w kwocie : 100,8 tys. zł przypadają: (1) rozliczane w czasie wpłaty z tytułu partycypacji w kosztach budowy oraz rozliczane w czasie umorzenia kredytów długoterminowych: - 47,6 tys. zł, (2) zapłata należności objętych uprzednio odpisem aktualizacyjnym: - 7,9 tys. zł, (3) rozliczenie ujemnej wartości firmy powstałej w wyniku uzyskania nadwyżki wartości godziwej aktywów nabytych w ramach zakupu ŚTBS Sp. z o.o. w upadłości nad ceną ich zbycia - 21,4 tys. zł, (4) otrzymane odszkodowania, w tym z tytułu rozwiązania umów partycypacji w kosztach budowy ul. Zapolskiej - 11,3 tys. zł, (5) zysk na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych - 12,3 tys. zł (dotyczy sprzedaży działki 95/6 przy ul. Zapolskiej dla PGE oraz sprzedaży telefonu komórkowego dla byłego pracownika)

Odnotowano przychody finansowe w wysokości 50,7 tys. zł z czego: (1) odsetki od lokat na kontach bankowych 36,3 tys. zł oraz (2) odsetki od kontrahentów z tytułu nieterminowych płatności 14,3 tys. zł.

Razem przychody wynoszą: 6 993,0 tys. zł

Spółka poniosła koszty działalności operacyjnej w 2019 roku w wysokości: 427,9 tys. zł. Największe pozycje kosztów to: (1) amortyzacja 781,6 tys. zł stanowiąca 14,4% ogółem kosztów rodzajowych Koszty zużycia materiałów i energii 1 562,7 tys. zł tj. 28,8%, (2) Koszty wynagrodzeń 1 440,7 tys. zł tj. 26,5%. Znaczącą pozycją są również podatki i opłaty w kwocie 652,3 tys. zł, na które składa się vat niepodlegający odliczeniu (zakup związany ze sprzedażą zwolnioną) 213,2 tys. zł, podatek od nieruchomości 213,1 tys. zł, opłata za wywóz odpadów 170,4 tys. zł, a także podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 55,6 tys. zł naliczony od zakupu ŚTBS w upadłości po ustaleniu przez Urząd Skarbowy wyższej podstawy opodatkowania.

Pozostałe koszty operacyjne: 34,9 tys. zł w tym: koszty sądowe i zastępstwa procesowego 18,0 tys. zł oraz waloryzacja kaucji gwarancyjnych 16,9 tys. zł.

Koszty finansowe : 753,7ys. zł: - w tym odsetki od kredytów zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie oraz od emisji obligacji 738,1 tys. zł, odsetki budżetowe zapłacone od naliczonego podatku pcc 15,2 tys. zł, prowizja 0,4 tys. zł.

Razem koszty : 6 216,5 tys. zł.

Na działalności gospodarczej w 2019 roku osiągnięto zysk brutto wynoszący: 776,5 tys. zł. Od dochodu podlegającego opodatkowaniu tj. nie związanego z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi, zapłacono podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie: 28,3 tys. zł. Zysk netto wyniósł 748,2 tys. zł. Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku netto na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Odnutowany wzrost sumy bilansowej wynika ze zwiększenia wartości środków trwałych, w związku z ukończeniem budowy budynku mieszkalnego przy ul. Zapolskiej 43 A,B i C z mieszkaniami na wynajem w formie docelowej własności. Budowa finansowana była partycypacjami w kosztach budowy lokalu przez najemców - partycypantów oraz kredytem bankowym.

Niekorzystny poziom wskaźnika płynności finansowej na 31 XII 2019 roku jest sytuacją przejściową, wynikającą z zakończenia budowy na 31.12.2019 i wystawieniem faktury przez generalnego wykonawcę na koniec XII na kwotę 2 052 tys. zł, wykazaną w zobowiązaniach krótkoterminowych, a zapłaconą ze środków ostatniej transzy kredytu wypłaconej w II 2020 roku w kwocie 2 365,9 tys. zł. Kredyt dodatkowo refinansował inne, uprzednio poniesione przez Spółkę koszty.

Sytuacja finansowa KTBS w 2019 roku była dobra. Spółka posiadała środki pieniężne, które korzystnie lokowała na rachunkach bankowych. Wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo.

Plany rozwoju Spółki na 2020 rok

Inwestycja przy ul. Puscha - II etap / działka nr 1839/8 /. Inwestycja będzie realizowana na terenie działki nr 1839/8 o powierzchni 10 099,0 m². Obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 5 kondygnacyjnych nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna. W kondygnacjach nadziemnych zaprojektowane zostały lokale mieszkalne (191 lokali). W kondygnacji podziemnej 4 garaże podziemne wielostanowiskowe przeznaczone są dla 176 samochodów osobowych, wraz z komórkami lokatorskimi, pomieszczeniami technicznymi.

Budynki wyposażone są w windy, instalacje: wod - kan, elektryczną, gazową, c.o., wentylację mechaniczną i grawitacyjną, teletechniczną, monitoring. Towarzysząca infrastruktura techniczna i mała architektura obejmuje: parkingi, chodniki, drogę przeciwpożarową, oświetlenie terenu, wod-kan, kanalizację deszczową, instalację gazową, sieć c.o., hydrantową, plac zabaw, siłownię napowietrzną, altany śmietnikowe.

Inne cele. Zarządzanie nieruchomościami w zasobach Spółki w tym utrzymanie wskaźnika zadłużenia na możliwie najniższym poziomie, realizacja planów remontowych oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa. Utrzymywanie obiektów w należyłym stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo użytkownika. Dokonywanie okresowych przeglądów technicznych oraz realizacja zaleceń w nich wskazanych zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane oraz innych przepisów. Terminowa realizacja obowiązków nałożonych na zarządców nieruchomości.

1.5. Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. działa na podstawie Aktu Założycielskiego i zostało wpisane do Rejestru Handlowego w dniu 30.10.1997 roku, przy czym aktualna firma została zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach Wydział V Gospodarczy z dnia 19 stycznia 2000 roku. W 2001 roku Spółka została przerejestrowana z Rejestru Handlowego do Krajowego Rejestru Sądowego stosownie do obowiązujących przepisów. Kompetencje zarządu i prokurenta zawarte są w akcie założycielskim Spółki.

OTBS jest następcą prawnym po wcześniej działających: (1) Rejonowym Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej w Ostrowcu Św., (2) Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z o.o. w Ostrowcu Św.

OTBS jest Spółką z o.o. o kapitale 8.018.300,00 zł ze 100% udziałem Gminy Ostrowiec Św.

Aktualny schemat organizacyjny OTBS został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 18/2018 z dnia 18.12.2018 roku.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje: (1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, (2) nabywanie budynków mieszkalnych, (3) dokonywanie remontów obiektów przeznaczonych na potrzeby mieszkaniowe na zasadach najmu, (4) wynajmowanie lokali użytkowych będących własnością TBS, (5) sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi na

podstawie umów o zarządzanie, (6) prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i towarzysząca mu infrastruktura.

Realizacja zadań będących przedmiotem działalności skoncentrowana była w głównej mierze na: (1) kontynuowaniu sprzedaży mieszkań powstałych z przedsięwzięcia deweloperskiego (dwóch budynków wielomieszkaniowych z podziemnymi miejscami garażowymi) przy ul. Kopernika 34A i 34B, (2) kontynuowaniu prac remontowych przy ul. Pogodnej z uwagi na fakt występowania wad i usterek na balkonach w tych nowo wybudowanych budynkach, (3) wykonaniu generalnego remontu 1 mieszkania przy ul. Reja ze względu na zagrzybienie. Kolejnym istotnym problemem było zapewnienie wynajęcia wszystkich lokali na os. Stawki 33 oraz wynajęcie pustostanów na Ogrodach 28.

Od marca 2017 roku rozpoczęto budowę 2 budynków wielomieszkaniowych z efektem rzeczowym 80 mieszkań i 80 miejsc postojowych przy ul. Kopernika, a 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała zgodę na użytkowanie i do końca 2019 roku zdążyła przenieść własność dla 71 lokali.

Wcześniej działalność Spółki polegała przede wszystkim na różnego rodzaju pracach koniecznych (bieżących remontach) wynikających z administrowania powierzonymi zasobami lokalowymi gminy, wspólnot mieszkaniowych oraz własnymi, mającymi na celu utrzymanie substancji budowlanej i jej otoczenia w stanie niepogorszonym. Takie ograniczenie wynikało z faktu, iż Spółka zarządza zasobami zamieszkałymi bardzo często przez ludzi średniozamożnych w większości emerytów. Uchwalana przez wspólnoty wysokość odpisu remontowego z trudem wystarcza na usuwanie bieżących usterek, a na remonty np.: klatki, instalacji, dachu, fundusz zbierany jest przez wiele lat. Jednak mimo trudnej sytuacji coraz więcej właścicieli jest zainteresowanych pracami termomodernizacyjnymi wspólnot i zarządy wspólnot podejmują ryzyko zaciągnięcia kredytów w celu obniżenia kosztów eksploatacji na rzecz zwiększonej stawki na fundusz remontowy. W 2019 roku wykonano 5 pełnych termomodernizacji na budynku Sienkiewicza 65/15, Cegielniana 6, Zgoda 10, Waryńskiego 8 i Stodolna 13 oraz częściowe docieplenie ścian w 5 wspólnotach Stawki 48, Pułanki 9 i Siennieńska 31, Łżecka 38 i Tylna 1/5.

Z roku na rok wzrasta zadłużenie najemców i właścicieli z tytułu bieżących opłat czynszowych, co z kolei znacznie pogarsza płynność finansową administrowanych wspólnot z uwagi na fakt występowania odsetek karnych płaconych przez wspólnoty dostawcom mediów. Trzeba zauważyć, że od 2015 roku Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Ostrowcu zrezygnowała z pobierania odsetek. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Ostrowcu Św.

też od 2016 roku nie zaliczają wpłat na poczet odsetek. Takie działania pozytywnie wpływają na zmniejszania zaległości podstawowej. Zlecenia na wykonywanie usług Spółka otrzymuje od wspólnot, właścicieli mieszkań i lokali, najemców lokali będących własnością Spółki. Osiągnięte z tego tytułu przychody należy rozpatrywać w aspekcie ponoszonych kosztów na utrzymanie i wyposażenie ekipy remontowej.

Do zadań gospodarczych w 2019 roku należało również utrzymanie ładu, porządku, czystości i sprawności urządzeń i instalacji w częściach wspólnych własnych budynków i administrowanych wspólnot mieszkaniowych, a także dbanie o ich otoczenie.

Spółka ma w planach następujące zadania w zakresie inwestycji:

Os. Ogrody 28. Teren, na którym zlokalizowany jest pawilon handlowy będący własnością Spółki, jeszcze w 2011 roku został podzielony na dwie niezależne działki, w celu ewentualnej budowy na jednej z nich drugiego obiektu o charakterze usługowo-handlowym. Opracowana została koncepcja architektoniczna budynku usługowego wraz z parkingiem oraz koncepcja połączenia istniejącego pawilonu handlowego z nowoprojektowanym. Z uwagi na fakt konieczności rozpoczęcia modernizacji starego pawilonu handlowego nie rozpoczynano prac budowlanych na tej inwestycji. W 2019 roku podjęliśmy działania o zwolnieniu hipoteki z istniejącego budynku z zamiarem sprzedaży istniejącego budynku oraz działki sąsiadującej wraz z projektem.

Zakup sprzętu elektronicznego. Koniecznym jest wymiana serwera wraz z oprogramowaniem planowany wydatek to 25.000 zł.

Siedziba Spółki Sienkiewicza 65/10A. Modernizacja tego budynku to kwota planowanych wydatków w 2020 roku w wysokości 120.000 złotych.

Czynniki ograniczające działania Spółki. Otoczenie lokalnego rynku, na jakim Spółka prowadzi swoją działalność gospodarczą, wymaga zmagania Zarządcy z ciągle rosnącą konkurencją miejscową i zewnętrzną. Trzeba dokładać wszelkich starań aby sprostać coraz większym potrzebom mieszkańców administrowanych zasobów lokalowych. Właściciele i najemcy mają coraz większe oczekiwania związane z jakością, terminowością wykonywanych usług ale i ograniczaniem stawki za zarządzanie. Bardzo ważnym aspektem poruszanej kwestii, jest dość stary, wyeksploatowany park maszynowy oraz sprzęt, którym Spółka obecnie dysponuje. Taki stan rzeczy jest podstawową przyczyną, która zmusza Spółkę do korzystania z usług obcych firm w pracach specjalistycznych. Całkowity brak sprzętu typu: koparka, zwyżka itp., ograniczają możliwości wykonywania części prac, natomiast wynajem sprzętu powoduje znaczny wzrost

kosztów świadczonych usług. Spółki prawa handlowego powinny podejmować działania przynoszące zysk. Jednak mając na uwadze realną sytuację na rynku w zakresie budownictwa, administrowania lokalami i wypełniania zadań nałożonych na zarządcę oraz ubożenia mieszkańców, jest to bardzo trudne zadanie.

Duży rozrzut administrowanego zasobu powoduje znaczne koszty dowozu ekipy remontowej do miejsc zgłaszanych awarii, dowozu materiałów na remonty według zleceń, a także materiałów i narzędzi koniecznych do utrzymania porządku i czystości w obejściach budynków.

Kolejnym zagrożeniem jest wzrost płacy minimalnej, który na 32 osoby zatrudnione w OTBS dotyczył 18 pracowników. Wzrost kosztów z tego tytułu musi być pokryty wzrostem cen usług świadczonych przez Naszą Spółkę.

Realizowane zadania gospodarcze wynikają z administrowania lokali mieszkalnych, użytkowych i eksploatacji zasobów lokalowych własnych, a także wykonywanie remontów, napraw i innych prac zleconych na tych obiektach. Ponadto wymienić należy zadania dotyczące utrzymania zieleni, ładu i porządku w administrowanych budynkach.

Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w 2019 roku osiągnęła stratę z działalności w kwocie 108.139,38 złotych. Powyższa strata wynika z utrzymania kosztów niesprzedanych lokali we wspólnocie mieszkaniowej Kopernika 34A i 34B w kwocie 46.961,07 zł oraz kosztów finansowych z tytułu zaciągniętego kredytu na budowę w/w lokali w kwocie 124.714,53 zł, które po zakończeniu inwestycji bezpośrednio obciążają wynik finansowy za 2019 rok.

Przewidywana sytuacja finansowa w 2020 roku. W 2020 roku Spółka będzie prowadziła sprzedaż 9 mieszkań i miejsc postojowych powstałych w wyniku działalności inwestycyjnej prowadzonej przy ul. Kopernika. Pozostało również 1 mieszkanie przy Rynku 10. Sprzedaż tych lokali ograniczy koszty OTBS-u we wspólnotach mieszkaniowych.

Czynniki ryzyka i opis zagrożeń z nich wynikających. Przeważającą działalnością Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. W okresie ostatnich kilku lat na rynku zarządców nieruchomości, pojawiły się prywatne firmy, które prowadzą tego typu działalność. Naszym zadaniem jest podwyższenie jakości świadczonych usług na rzecz administrowanego zasobu lokalowego, przy nieco podwyższonych stawkach za administrowanie. Bardzo istotnym czynnikiem ograniczającym nasze działania jest rosnąca liczba osób prywatnych, które nie płacą czynszów i innych zobowiązań wynikających z użytkowania lokali. Prowadzimy szeroki zakres działań windykacyjnych.

Na budynkach oddanych do użytku przy ul. Pogodnej występują wady budowlane polegające na zaciekanii i pękaniu ścian, zaciekanii tarasów, które to prace OTBS musi usunąć w ramach gwarancji. W 2019 roku koszty OTBS z tego tytułu to kwota 26.960 zł. Część wad usunęliśmy w poprzednich latach. Ważnym zadaniem jest jak najszybsze usunięcie pozostałych. W 2020 roku Spółka z tego tytułu poniesie koszty ok. 40 tys. złotych.

1.6. Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechocinku prowadzi działalność w oparciu o Kodeks Spółek Handlowych i Umowę Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wg zasady „non profit”. Umowę spółki z o.o. spisano w formie aktu notarialnego rep. 9098/1999 w kancelarii notarialnej Iwony Walter z siedzibą we Włocławku przy ul. Kilińskiego nr 20. Jednostka działająca początkowo pod firmą Włocławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. uzyskała osobowość prawną w dniu 9.07.1999 roku będącym dniem pierwszego wpisu do rejestru handlowego Sądu Rejonowego we Włocławku Wydz. V Gospodarczego numer RHB 1224. W dniu 12.02.2002 roku nastąpiła zmiana siedziby i nazwy spółki na Ciechocińskie Budownictwo Towarzystwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechocinku przy ul. Kopernika 52. Zarząd Ciechocińskiego T.B.S. jest organem dwuosobowym.

Charakterystyka działalności Spółki. Do podstawowych zadań statutowych zawartych w umowie spółki należy: (1) budowanie budynków mieszkalnych na wynajem, (2) sprawowanie zarządu lub administrowanie budynkami mieszkalnymi i nieruchomościami, (3) sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i budynkami użytkowymi nie stanowiącymi jej własności, (4) świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, windykacja należności czynszowych.

Sytuacja majątkowa i finansowa. Kapitał podstawowy w momencie powstania Spółki został wniesiony w kwocie 583.300,00 zł i dzielił się na 11.666 nie podzielonych udziałów równej wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Aktualny stan kapitału podstawowego po dokonanych zmianach umowy spółki wynosi 8270 udziałów o wartości nominalnej 1 udziału 649,00 zł należy do Gminy Miejskiej w Ciechocinku. Ogólna wartość kapitału podstawowego na 31.12.2019r wynosi 5.367.230,00 zł. Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2019r wynosi 1.783.027,27 zł.

Zwraca się uwagę na zagrożenia związane z powodu niskiego stanu środków finansowych w kapitale własnego co może w zasadniczy sposób wpływać na sytuację finansową

przedsiębiorstwa i jego przyszłą działalność. Identyfikuje się zagrożenia spowodowane zwiększającymi wysokościami spłat odsetek i rat kapitałowych (spłata zwiększających się rat kredytowych) na jakie narażona jest spółka. W październiku 2019r podwyższono czynsz a w miesiącu listopadzie 2019r inne opłaty dzierżawne.

W miesiącu grudniu 10.12.2019 roku Gmina Ciechocinek przekazała aportem nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym 24-ro lokalowym przy ul. Nieszawskiej 149 w Ciechocinku. Wartość przekazanej nieruchomości to 4.382.048,00 złotych. Spółka z tego powodu poniosła koszty w wysokości 36.599,96 złotych.

W związku rozwijającą się pandemią koronawirusa (COVID-19) Zarząd spółki uważa, że na dzień dzisiejszy nie odnotowano zauważalnego wpływu na sprzedaż, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla spółki.

1.7. Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Bydgoskie TBS powstało na podstawie uchwały Nr XXXI/466/96 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 6 listopada 1996 roku i jest znaczącym elementem polityki mieszkaniowej Miasta.

W okresie sprawozdawczym, spółka Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego prowadziło swoją statutową działalność w zakresie: (1) realizowania inwestycji, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zainteresowanych najmem mieszkań i lokali użytkowych oraz garaży, (2) eksploatacji wybudowanych domów mieszkalnych, (3) zarządzania wybudowanym zasobem mieszkaniowym - na zasadach określonych ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Aktu założycielskiego Spółki.

Poprzez budowę mieszkań na wynajem, Bydgoskie TBS realizuje czwarty cel Strategii Rozwoju Miasta Bydgoszczy do 2030 roku. Mieszkania budowane przez spółkę służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych bydgoszczan. Realizacje Bydgoskiego TBS cieszą się uznaniem osób zainteresowanych najmem mieszkań, co wynika z aktywności Spółki, sprawnego prowadzenia inwestycji i odpowiednich lokalizacji inwestycji. Lista zainteresowanych wynajęciem mieszkań Bydgoskiego TBS, ze znaczącym udziałem finansowym przyszłych najemców w kosztach budowy

mieszkania, liczy aktualnie 3767 osób, w tym tylko w 2019 roku, na listę zainteresowanych najmem zapisało się 475 osób.

Celem Spółki w 2019 roku, poza budową dwóch budynków wielorodzinnych, było głównie przygotowanie kolejnych dwóch dużych inwestycji mieszkaniowych i ustalenia zasad ich finansowania, z wykorzystaniem nie tylko kredytu preferencyjnego Banku Gospodarstwa Krajowego, ale także w oparciu o nowe produkty finansowe BGK, jak środki przyznawane w ramach funduszu zwrotnego, środki bezzwrotne, czy kredyt komercyjny lub inne finansowe formy komercyjne.

Spółka nie posiada wyodrębnionych oddziałów. Dla ułatwienia komunikacji z najemcami Spółka posiada biuro obsługi klientów przy ul. Gieryna 1 w Fordonie. W swojej działalności Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych w rozumieniu ustawy z 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi.

W 2019 roku w Spółce w znacznym zakresie prowadzona była działalność inwestycyjna, w ramach czego w czerwcu zakończono budowę budynku przy ul. W. Bortnowskiego 3C (22 mieszkania) oraz kontynuowano budowę budynku przy ul. Młyńskiej 2A (28 mieszkań i 21 garaży), z planowanym terminem zakończenia budowy w lipcu 2020 roku.

Obecnie trwają zaawansowane, rozpoczęte w 2019 roku prace projektowe, nad przystąpieniem do realizacji dwóch dużych inwestycji : u zbiegu ulic Zygmunta Augusta/Rycerskiej i przy ul. Swarzewskiej w Bydgoszczy.

Pod koniec 2019 roku ogłoszono rozpoczęcie dialogu konkurencyjnego, zainicjowanego w celu pozyskania wykonawcy budynku dla seniorów przy ul. Jasnej 33. Wcześniej odebrano zamówioną dokumentację tego budynku i uzyskano pozwolenie na budowę. Efektem przeprowadzenia dialogu, w którym uczestniczy dwóch renomowanych wykonawców, powinno być zmniejszenie kosztów budowy z koniecznością zmiany dokumentacji budowlanej i pozwolenia na budowę. Dwie oferty złożone na koniec marca 2020 roku przekraczają środki, jakie BTBS może przeznaczyć na budowę. Procedura przetargowa dla tej inwestycji zostanie powtórzona.

W 2019 roku prowadzone były także dalsze rozmowy z przedstawicielami Polskiego Funduszu Rozwoju Nieruchomości SA w Warszawie, w związku z aktualnym ciągle projektem udziału BTBS w rządowym programie mieszkaniowym Mieszkanie +.

Obecnie trwa wymiana stanowisk, już co do treści umowy przedwstępnej, na mocy której za środki finansowe funduszu reprezentowanego przez PFR Nieruchomości SA, BTBS miałyby

wybudować budynki na nieruchomości przy ul. Gryfa Pomorskiego/Ostromeckiej/Wyzwolenia z mieszkaniami na wynajem (przewiduje się wybudowanie ok. 140 mieszkań), przenosząc w efekcie własność zabudowanej już nieruchomości na inwestora.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, kapitał zakładowy Spółki wynosił 40.727.000,00 zł i dzielił się na 40.727 udziałów wartości nominalnej po 1.000,00 zł. Udziały przypadły: (1) Miastu Bydgoszczy - 39.788 udziałów łącznej wartości 39.788.000,00 zł, (2) Administracji Domów Miejskich „ADM” Spółce z o.o. 939 udziałów o łącznej wartości 939.000,00 zł.

Na koniec 2019 roku Spółka zarządzała 26 własnymi budynkami zlokalizowanymi w Bydgoszczy na osiedlach : Szwederowo, Osowa Góra, Jary, Fordon, Bartodzieje i Okole. Zasób mieszkaniowy BTBS, zamieszkały obecnie przez 3220 mieszkańców, tworzą: 1266 mieszkań, 21 lokali użytkowych, 135 garaży i 104 miejsca postojowe w podziemnych halach garażowych.

BTBS zapewnia właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową, bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację posiadanych nieruchomości. Budynki i nieruchomości oraz zieleń, utrzymywane są przez zewnętrznych wykonawców wyłanianych w przetargach publicznych, w należyłym stanie technicznym i porządku. Szczególną uwagę w tym zakresie przywiązuje się do placów zabaw, bieżąco kontrolowanych i nadzorowanych. BTBS zapewnia najemcom całodobowe pogotowie techniczne (wod.-kan. i elektryczne) dwugodzinnym czasem reakcji.

W grudniu 2019 roku podjęta została uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki o zmianie stawek czynszu najmu mieszkań. Poprzednie zmiany czynszu wprowadzono w 2012 i 2016 roku, z czego zmiana z 2016 roku uwzględniała wyłącznie konieczność pokrycia, niezależnych od BTBS, zwiększonych kosztów obsługi kredytów zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego. Nowe stawki czynszu spełniają wymogi ustawowe oraz wymogi Banku Gospodarstwa Krajowego. Kalkulując podwyżkę czynszu najmu, uwzględniono aspekt społeczny, to jest realne możliwości finansowe najemców. BTBS różnicując stawki czynszu wprowadzane dla najemców poszczególnych budynków, rozpoczyna także proces, mający w dłuższej perspektywie doprowadzić do samofinansowania się poszczególnych budynków. Poza własnym zasobem, BTBS zarządza także nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Leona Postusznego 44 w Bydgoszczy, pozostając członkiem tej wspólnoty, jako właściciel garażu. W ramach tego, w 2019 roku wykonane zostały wszelkie elementy zarządu nieruchomością, wymagane ustawą o własności lokali, w tym wymagane prawem przeglądy techniczne budynku i lokali, drobne remonty. Zorganizowane zostało zebranie ogółu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

INWESTYCJE REALIZOWANE W 2019 ROKU.

1. Budynek przy ulicy Bortnowskiego 3C

- rozpoczęcie robót w marcu 2018 roku, zakończenie robót w czerwcu 2019 roku
- budynek pięciokondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednoklatkowy z 22 mieszkaniami, z windą, wentylacją grawitacyjną wspomaganą wentylacją hybrydową. Mieszkania są wyposażone we wszelkie standardowe instalacje, indywidualne opomiarowanie, wykończone w pełnym zakresie - „pod klucz”. Odpowiednio zagospodarowano teren wokół budynku. Zastosowano technologie energooszczędne.

Budowa zrealizowana została bez udziału środków budżetu Miasta, z środków własnych Spółki, środków z kredytu pozyskanego w BGK oraz partycypacji w kosztach budowy przyszłych najemców. Lokale zostały wynajęte i zasiedlone.

1. Budynek przy ulicy Młyńskiej 2A - w trakcie realizacji

- rozpoczęcie robót w listopadzie 2018 roku, planowane zakończenia robót w lipcu 2020 roku
- budynek pięciokondygnacyjny z 28 mieszkaniami i 21 garażami, bez podpiwniczenia, dwuklatkowy. Każda klatka schodowa zostanie wyposażona w dźwig osobowy hydrauliczny. W budynku będą indywidualnie opomiarowane media, energooszczędne oświetlenie zewnętrzne. Obiekt będzie ogrodzony, wykonany w systemie „pod klucz”.

Obsługę prawną Spółki, w tym zastępstwo procesowe, wykonywali radcy prawni prowadzący zewnętrzne kancelarie. W 2019 roku do sądu skierowano 14 pozwów. Sprawy sądowe mają charakter jednolity, to jest w większości są to sprawy cywilne o zapłatę należności z tytułu najmu mieszkań, wyjątkowo sprawy o eksmisję (opróżnienie i wydanie lokali mieszkalnych) po rozwiązaniu umowy najmu. Zakończenie wskazanych spraw nie rodzi kosztów po stronie BTBS, przeciwnie, pozwala na odzyskanie należności. Koszty ponoszone przez BTBS na tym etapie postępowania to wykładane koszty wpisów sądowych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa dla radcy prawnego. Co do honorarium kancelarii, zgodnie z umową o obsługę prawną, zasądzone koszty zastępstwa procesowego pokrywają wyłącznie dłużnicy i nie obciążają one BTBS.

W 2019 roku odnotowano także jedną sprawę skierowaną przeciwko BTBS - to jest pozew o zapłatę/zwrot kwoty 153.840,78 zł, stanowiącej wartość kar umownych potrąconych wykonawcy robót budowlanych (główny wykonawca budynku przy ul. Bortnowskiego 3C) za niedotrzymanie

terminu zakończenia budowy i naruszenie innych postanowień umowy. Wykonawca uzyskał przeciwko BTBS nakaz zapłaty, który postanowieniem Sądu Okręgowego w Bydgoszczy został w całości uchylony. Kolejnym postanowieniem, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy skierował sprawę do mediacji. Strony wyraziły zgodę na udział w mediacji. Roszczenie uznawane jest przez BTBS jako niezasadne i nie miało wpływu na księgi prowadzone w 2019 roku.

Poza tym, w 2019 roku i obecnie, nie występują inne sądowe lub pozasądowe zdarzenia, które mogłyby rodzić po stronie BTBS roszczenia finansowe lub inne roszczenia, ani innego rodzaju podobne zagrożenia.

Kierując się interesem Spółki oraz wymogami Banku Gospodarstwa Krajowego, skutecznie prowadzono windykację należności. Stosowane formy windykacji, uwzględniają w miarę możliwości sytuację finansową najemców, stosowane są ulgi w spłacie zadłużenia, odroczenie płatności, rozkładanie należności na raty, zawieranie ugód określających zasady spłaty należności.

Pracownicy Spółki korzystają z dostępnych form podnoszenia kwalifikacji. Poza wymogiem samokształcenia, pracownicy kierowani byli na szkolenia specjalistyczne, w zakresie księgowości, zamówień publicznych, szkoleń o charakterze technicznym. Prenumerowany jest program prawniczy LEX z dodatkiem Serwis budowlany oraz miesięcznik Zamówienia publiczne.

W 2019 roku kontynuowano współpracę z wydziałami Urzędu Miasta Bydgoszczy i spółką Administracja Domów Miejskich „ADM”.

Bydgoskie TBS, uwzględniając ustawowe zmiany dotyczące wspierania społecznego budownictwa czynszowego, kontynuuje w zakresie właściwym dla towarzystwa budownictwa społecznego, budowę mieszkań na wynajem w Bydgoszczy. Pozytywnie oceniając: (1) sytuację finansową spółki, o plany inwestycyjne na kolejne lata, o rzeczowe i finansowe wsparcie władz Miasta, (2) dużą liczbę osób zainteresowanych najmem mieszkań budowanych przez BTBS, o dostępne dla BTBS produkty finansowe wspierające budownictwo czynszowe w Polsce, (3) zainteresowanie wykonawców budową budynków dla BTBS - uzasadnione jest przyjęcie pozytywnej prognozy działalności Spółki, pod warunkiem kontynuowania odpowiedzialnej i aktywnej polityki inwestycyjnej i odpowiedniej polityki czynszowej, zapewniającej pokrycie rosnących kosztów obsługi kredytów i utrzymania zasobu mieszkaniowego Spółki. Zarząd Spółki przewiduje utrzymanie odpowiedniej jakości zarządzania lokalami i nieruchomościami, utrzymanie posiadanego zasobu w dobrym stanie technicznym oraz realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

Spółka osiągnęła na koniec 2019 roku zysk netto w kwocie 3.199.640,13 zł przy rentowności netto na poziomie 24,40 %. Poniżej przedstawiono podstawowe wskaźniki opisujące funkcjonowanie Spółki w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku.

W 2019 roku wskaźnik zadłużenia aktywów utrzymał się na poziomie z 2018 r, natomiast wskaźnik obciążenia aktywów zobowiązaniami długoterminowymi zmniejszył się w stosunku do wartości z 2018 roku. Zmniejszenie obciążenia aktywów zobowiązaniami długoterminowymi jest wynikiem systematycznego zwiększania udziału części kapitałowej spłacanych rat kredytów długoterminowych przy równoczesnym niewielkim wzroście zadłużenia z tytułu zaciągnięcia nowych kredytów. Systematyczny wzrost części kapitałowej spłacanych rat kredytowych spowodował również zwiększenie wartości wskaźnika przedstawiającego poziom pokrycia odsetek zyskiem. Zwiększenie części kapitałowej spłacanych rat kredytowych znalazło odzwierciedlenie w spadku wskaźnika pokrycia długu DSCR, którego wartość w 2019 roku zmniejszyła się z poziomu 1,81 w 2018 roku do poziomu 1,14.

Wskaźniki płynności na 31. 12. 2019 roku uległy obniżeniu w stosunku do poziomu z 31. 12. 2018 roku i ukształtowały się na poziomie niższym niż poziom rekomendowany przez BGK. Bezpośredni wpływ na obniżenie wskaźników płynności ma przedłużająca się procedura uchwalania regulaminu naboru najemców dla będącego w trakcie realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Młyńskiej 2A, co spowodowało konieczność finansowania budowy wyłącznie ze środków własnych spółki, tzn. bez wykorzystania środków pochodzących z partycypacji wpłacanych przez przyszłych najemców. Ponadto, Spółka ze środków własnych ponosiła wydatki związane z przygotowaniem do realizacji nowych inwestycji (budynki mieszkalne przy ul. Swarzewskie i Jasnej), a wzrastający udział części kapitałowej spłacanych kredytów przy równoczesnym przesunięciu planowanych w 2019 roku podwyżek stawek czynszu lokali mieszkalnych na kwiecień 2020 roku spowodował dalsze obniżenie wskaźników płynności. Planowany w II kwartale 2020 roku wpływ partycypacji najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Młyńskiej 2A oraz wprowadzona z dniem 01. 04. 2020 roku podwyżka stawek czynszu lokali mieszkalnych spowoduje poprawę wskaźników płynności.

Ocena sprawności działania nie wskazuje na występowanie zagrożeń. Pomimo spadku wskaźnika rotacji majątku obrotowego, wskaźnik przeciętnego cyklu inkasa należności w dniach uległ skróceniu z 5,63 dnia w 2018 roku do 4,86 dnia w 2019 roku. W tym samym czasie przeciętny cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług uległ skróceniu z 12,50 dni do 11,66 dni.

Należy podkreślić, że opisana pozytywna tendencja zmian cyklu inkasa należności i cyklu spłaty zobowiązań obserwowana jest już od kilku lat.

Analizę wskaźnikową uzupełniono analizą porównawczą struktury rachunku zysków i strat Spółki w latach 2017 i 2018. Z rachunku zysków i strat wyłączono koszty dostaw mediów do lokali mieszkalnych i przychody z ich sprzedaży. W strukturze wyodrębniono podstawowe źródła przychodów i koszty ponoszone przez Spółkę w celu ich osiągnięcia. Taka prezentacja pozwala wyeliminować zniekształcenia analizy wskaźnikowej spowodowane uwzględnieniem rozliczenia mediów.

Przychody Spółki z tytułu czynszów wzrosły w 2019 roku o 3,59% w stosunku do wartości z 2018 roku. Wzrost przychodów czynszowych z lokali mieszkalnych (3,55%) jest wynikiem zasiedlenia w 2019 roku 22 mieszkań w budynku przy ul. Bortnowskiego 3C i uwzględnienia w skali 12 miesięcy przychodów czynszowych z zasiedlonego w lipcu 2018 roku budynku przy ul. Wyzwolenia 69 (44 mieszkania). Przychody z najmu garaży i miejsc postojowych utrzymały się na poziomie zbliżonym do wartości z 2018 roku, co wynika z przyjętej polityki ustalania nowych stawek czynszu wyłącznie dla nowych najemców. Wzrost przychodów z najmu lokali użytkowych jest wynikiem corocznej waloryzacji stawek czynszu. Wartość pozostałych przychodów zwiększyła się w 2019 roku o 8,61% w stosunku do 2018 roku. Na wzrost pozostałych przychodów największy wpływ miało: (1) naliczenie kar umownych wykonawcy robót budowlanych budynku przy ul. Bortnowskiego 3C i wykonawcom innych usług (213.717,32 zł), (2) roczna korekta podatku VAT (116,780,00 zł), (3) sprzedaż 2 garaży przy ul. Postusznego 44 (53.804,88 zł), (4) okresowe przychody z najmu nieruchomości przy ul. Zygmunta Augusta/Rycerskiej.

W tym samym okresie koszty działalności operacyjnej (bez kosztów mediów lokali mieszkalnych), w głównej mierze na skutek postępującego wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, wzrosły o 3,39%. Pozostałe koszty działalności w 2019 roku (pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe) uległy zmniejszeniu o 2,87%, w głównej mierze w wyniku zmniejszenia wartości pozostałych kosztów operacyjnych.

W efekcie koszty działalności (bez kosztów mediów lokali mieszkalnych) wzrosły o 1,57%% przy równoczesnym wzroście przychodów Spółki o 8,61%, co znajduje odzwierciedlenie we wzroście wskaźników rentowności.

W ocenie Zarządu 2019 rok był trudnym rokiem dla Spółki. Zdarzenia losowe, które dotknęły Spółkę wymusiły reorganizację jej działalności a postępujący wzrost cen materiałów i robót

budowlanych oraz niesolidność wykonawców wymagały ponownej analizy wcześniej przygotowanych projektów inwestycyjnych.

Zamierzenia Zarządu wynikają z oceny aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki. Od 1 kwietnia 2020 roku wchodzi w życie wyższe stawki czynszu od lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytów KFM/PIB. W II kwartale 2020 roku do Spółki wpłynęły partycypacje najemców budynku przy ul. Młyńskiej 2A oraz zostanie uruchomiony kredyt BGK na dokończenie realizacji tej inwestycji. Kolejne inwestycje (budynki mieszkalne przy ul. Jasnej 33, Swarzewskiej i Zygmunta Augusta/Rycerskiej) będą finansowane środkami uzyskanymi z wpłacanych partycypacji przyszłych najemców oraz - w przypadku inwestycji przy ul. Zygmunta Augusta/Rycerskiej - środkami pozyskanymi w ramach „grantu” z Funduszu Dopłat. Wymienione zdarzenia i zakładany sposób finansowania kolejnych inwestycji wpłyną na poprawę płynności finansowej Spółki. Działania Zarządu Spółki w 2020 roku, koncentrować się będą na utrzymaniu wskaźników płynności finansowej na poziomie rekomendowanym przez BGK oraz przygotowaniu i rozpoczęciu realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych. Systematyczne zwiększanie zasobu mieszkaniowego Spółki przy jednoczesnej trosce o utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym i użytkowym stanowi podstawę rozwoju Spółki.

Wszystkie opisane w Sprawozdaniu działania oraz posiadany majątek spowodowały, że bilans Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 202.591.888,78 zł.

Zarząd Bydgoskiego TBS przedkłada Sprawozdanie z działalności Spółki w 2019 roku Radzie Nadzorczej i Zgromadzeniu Wspólników, rekomendując jednocześnie podział zysku Spółki za 2019 rok w kwocie 3.199.640,13 zł, z przeznaczeniem na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki - kwota 2.949.640,13 zł i zasilenie funduszu remontowego - kwota 250.000,00 zł.

Ze względu na przedmiot i zakres prowadzonej przez Spółkę działalności zidentyfikowane ryzyka wynikają przede wszystkim z niestabilności otoczenia prawnego i sytuacji makroekonomicznej. Dla Spółki istotne znaczenie mają regulacje prawne dotyczące zasad finansowania społecznego budownictwa czynszowego, które ze względu na swoją niedoskonałość wymagają zmian. Oczekuje się, że zmiany w systemie finansowania społecznego budownictwa czynszowego ułatwią realizację zadań z zakresu społecznego budownictwa czynszowego, ale brak wiążących decyzji w tym zakresie uniemożliwia skuteczne planowanie działalności. Sytuacja makroekonomiczna, w tym wzrost cen na rynku usług i materiałów

budowlanych przy równoczesnym braku zmian prawnych w zakresie możliwości finansowania społecznego budownictwa czynszowego, może wpłynąć na ograniczenie działalności inwestycyjnej Spółki.

Sposób finansowania inwestycji mieszkaniowych Spółki, oparty na preferencyjnym kredycie BGK, wymaga przed uruchomieniem kredytu zaangażowania środków własnych Spółki, w tym pochodzących z partycypacji przyszłych najemców. Wysoki koszt budowy może stanowić barierę cenową dla części potencjalnych najemców i wydłużyć etap zbierania partycypacji, powodując okresowe pogorszenie płynności finansowej Spółki.

1.8. Wnioski i uwagi

Jak można wywnioskować z przedłożonych informacji sprawozdawczych, w tym finansowych, wskazane powyżej spółki prowadziły swą działalność w zgodzie – co do zasady – z przepisami i celami statutowymi. Niemniej jednak zaprezentowane treści wymagają przeprowadzenia w przyszłości dodatkowych badań i analiz, również takich, które prowadzone byłyby w oparciu o dane pochodzące z innych źródeł, niż oficjalne dokumenty sprawozdawcze analizowanych podmiotów. Należałoby także prowadzić analizy w dłuższym przedziale czasu i odwoływać się do najnowszych danych i informacji. Niestety, ostatni z wymienionych postulatów mógł być zrealizowany tylko w ograniczonym zakresie albowiem w związku z przepisami wydanymi na skutek Covid-19 spółkom przedłużono czas na złożenie sprawozdań, a objęte niniejszym opracowaniem podmioty z tego prawa skorzystały.

BIBLIOGRAFIA

- Dekret o ochronie lokatorów i zapobieganiu brakowi mieszkań, Dziennik Praw, nr 8, poz. 116, Warszawa 1919.
- Dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 listopada 1935 w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów. Dziennik Ustaw nr 82. poz. 503 i 504, Warszawa 1935.
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku (Tabele), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020.
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 roku, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020, s. 22-24.
- Jamróz P. i in., Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka [online], dostępny: <https://sip.lex.pl/komentarze-i-publicacje/monografie/rynek-nieruchomosci-w-polsce-369371071> [dostęp: 15.04.2021].
- Krzeczowski K., Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich, Związek Miast Polskich, Warszawa 1939.
- Leszczyńska C., Historia Polski w liczbach. Tom V. Polska 1918-2018, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2018.
- Petz B., Próby rozwiązywania kwestii mieszkaniowej w dwudziestoleciu międzywojennym - podstawowe kierunki działań, Kancelaria Sejmu Biuro Ekspertyz i Analiz, Warszawa 1994, s. 1.
- Raport NIK z dnia 27 lutego 2019 roku, KAP.430.018.2018, nr ewidencyjny 181/2018/P/18/005/KAP.
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 roku, NBP, wrzesień 2019.
- Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa 2020.
- Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (red.), Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej 2015, Habitat for Humanity Poland, Warszawa 2015.
- Woźny P., Międzywojenne i transformacyjne doświadczenia wspierania budownictwa na wynajem w Polsce – poszukiwania modelu PPP, Problemy Rozwoju Miast, 2009(4), s. 39-48.

SPIS TABEL

Tabela 1. Mieszkania zamieszkane i ludność w mieszkaniach ^a	11
Tabela 2. Mieszkania zamieszkane i ludność w mieszkaniach według liczby izb w mieszkaniu ^a	11
Tabela 3. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 1950-2016.....	12
Tabela 4. Zasoby mieszkaniowe według form własności w latach 2011, 2015 i 2018.....	19
Tabela 5. Grunty przekazane inwestorom oraz pozostające w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2019 roku.....	56
Tabela 6. Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2019 roku	60
Tabela 7. Zasoby mieszkaniowe w 2019 roku, stan na 31 grudnia	67
Tabela 8. Najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gmin oraz najem tymczasowych pomieszczeń w 2019 roku	69
Tabela 9. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy, stan na 31 grudnia	73
Tabela 10. Zmiana długości sieci kanalizacyjnej w latach 2010-2019.....	74