



Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 21a; 10-123 Olsztyn



Informacja o działalności Spółki

za okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2020 r.

Olsztyn 2020

**Olsztyńskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

Kapitał podstawowy 51 309 000,00 zł

Siedziba: 10-123 Olsztyn, ul. Grunwaldzka 21A

Tel.: 0-89 52-41-500

NIP: 739-29-09-328

REGON: 510682803

KRS: 0000012322

Reprezentacja: Marek Garbowski

Spis treści

I. Informacja o Spółce	4
II. Struktura kapitałowa i finansowa OTBS wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 r.....	4
III. Polityka czynszowa Spółki.....	5
IV. Majątek rzeczowy Spółki	5
V. Działalność Spółki w zakresie administrowania	8
VI. Działalność Spółki w zakresie obsługi technicznej budynków	9
VII. Działalność inwestycyjna OTBS Sp. z o.o.....	12
VIII. Organizacja i zatrudnienie w Spółce	15
IX. Wynik finansowy	16

I. Informacja o Spółce

Organy spółki

Zgodnie z zapisem § 14 Aktu Założycielskiego OTBS Sp. z o.o. jej organami statutowymi są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Rada Nadzorcza
- Zarząd.

Spółka działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2019, poz. 2195, ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019, poz. 1182 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2019, poz. 505 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (na podstawie: t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712).

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego współrealizuje politykę mieszkaniową Gminy Olsztyn.

W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2020 r. Towarzystwo realizowało swoje główne zadania statutowe tj.:

- eksploatacja budynków z zasobów własnych na zasadach najmu,
- administrowanie budynkami spółki,
- administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych.

II. Struktura kapitałowa i finansowa OTBS wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 r.

Kapitał zakładowy Spółki wg stanu na dzień 30.06.2020 r. wnosi **51 309 000,00** zł (pięćdziesiąt jeden milionów trzysta dziewięć tysięcy złotych) i dzieli się na 102 618 (sto dwa tysiące sześćset osiemnaście udziałów) po 500,00 zł (pięćset zł) każdy. Udziały są równe i niepodzielne. W kapitale zakładowym Spółki wszystkie udziały objęła Gmina Olsztyn i pokryła je wkładem pieniężnym w wysokości **23 548 800,00** zł (dwadzieścia trzy miliony pięćset czterdzieści osiem tysięcy osiemset złotych) oraz wkładem niepieniężnym o łącznej wartości **27 760 200,00** zł (dwadzieścia siedem milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy dwieście złotych). Wartość kapitału zapasowego wynosi **13 672 569** zł (trzynaście milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych).

III. Polityka czynszowa Spółki

Składniki przychodów oraz wydatki związane z działalnością Spółki są na bieżąco monitorowane. Zarząd dokłada starań o poprawę terminowości wpłat należności czynszowych. W celu uzyskania jak największej dyscypliny wpłat prowadzona jest systematyczna windykacja zaległości czynszowych. Najemcy będący dłużnikami, otrzymują wezwania do zapłaty i propozycje ugody. Lokatorzy uchylający się od płatności czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe, po wykorzystaniu procedur zgodnie z przepisami prawa, pozywani są na drogę postępowania sądowego. Personalna uciążliwych dłużników umieszczano w Krajowym Rejestrze Długów.

Ogłoszenie pandemii wirusa Covid-19 i związane z tym ograniczenia działalności wielu pracodawców oraz nakaz pozostania w domach nie wpłynęło znacząco na wskaźnik zadłużenia. Wartość wskaźnika zadłużenia najemców na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 3,80%, a na dzień 30.06.2020 r. - 4,23%.

W 2019 r. w wyniku postępowań sądowych w sprawach o należności czynszowe wydano 5 nakazów zapłaty, które w przypadku braku spłaty zostaną skierowane do egzekucji komorniczej.

W związku ze zmieniającą się sytuacją majątkową naszych mieszkańców wszystkie działania dotyczące należności wykonywane były z dużą starannością. Jednym z naszych głównych celów jest osiągnięcie jak najlepszego wyniku finansowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości usług.

W okresie od kwietnia 2012 r. do lipca 2020 r. stawka czynszu w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa nie była zmieniana i wynosiła 10,80 zł/m². W grudniu 2019 roku na wniosek Zarządu Spółki uzyskano zgodę Walnego Zgromadzenia Wspólników OTBS Sp. z o.o. na podwyższenie stawki czynszu do wysokości 12,00 zł/m². Nowa stawka obowiązuje od 01 lipca 2020 r.

IV. Majątek rzeczowy Spółki

Według stanu na dzień 30.06.2020 r. Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiada w zasobach własnych **38** bloków mieszkalnych obejmujących **803** mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej **35 672,24 m²**, w których zamieszkiwało **1 898** osób (Tab. 1):

Tabela 1. Wykaz zasobów mieszkaniowych OTBS Sp. z o.o. wg stanu na dzień 30.06.2020

Lp	Adres	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Liczba mieszkańców
1	Bałtycka 5	738,25	40
2	Bałtycka 5A	783,60	46
3	Bałtycka 5B	735,60	33
4	Bałtycka 5C	909,90	47
5	Bałtycka 5D	784,80	39
6	Bałtycka 7	964,38	50
7	Bałtycka 9	1 166,34	60
Bałtycka - suma powierzchni i osób		6 082,87	315
8	Gałczyńskiego 66	1 069,00	52
9	Gałczyńskiego 68	772,60	40
10	Gałczyńskiego 70	874,30	40
11	Gałczyńskiego 72	887,90	49
12	Gałczyńskiego 74	744,80	30
13	Gałczyńskiego 76	1 325,10	74
Gałczyńskiego - suma powierzchni i osób		5 673,70	285
14	Królowej Jadwigi 2	831,21	38
15	Królowej Jadwigi 3	516,36	23
16	Królowej Jadwigi 5	952,38	53
17	Królowej Jadwigi 5A	516,36	23
18	Królowej Jadwigi 6	952,70	48
19	Królowej Jadwigi 7	572,17	26
Królowej Jadwigi - suma powierzchni i osób		4 341,18	211
20	Pomorska 10	704,00	37
21	Pomorska 11	914,40	44
22	Pomorska 12	776,53	39
23	Pomorska 13	395,83	25
24	Pomorska 14	654,46	31
25	Pomorska 15	397,21	28
26	Pomorska 16	657,32	35
27	Pomorska 17	787,99	49
28	Pomorska 18	784,14	37
29	Pomorska 19	833,62	52
30	Pomorska 20	810,40	45
Pomorska - suma powierzchni i osób		7 715,90	422
31	Złota 6	1 493,06	88
32	Złota 8	747,57	34
33	Złota 9	1 435,00	82
34	Złota 10	1 487,01	81
35	Złota 11	1 988,54	118
Złota - suma powierzchni i osób		7 151,18	403
36	Żurawia 26	1 080,81	56
37	Żurawia 26 A	2 098,80	108
Żurawia - suma powierzchni i osób		3 179,61	164
38	Sienkiewicza 11A	1 527,80	98
Sienkiewicza - suma powierzchni i osób		1 527,80	98
OGÓŁEM		35 672,24	1 898

Tabela 2. Struktura mieszkań w zasobie OTBS pod względem powierzchni:

Przedział powierzchni	25-32 m ²	32-44 m ²	44-52 m ²	52-56 m ²	56-65 m ²
Liczba mieszkań	60	230	346	121	46
Struktura zasobu	7,47 %	28,64 %	43,09 %	15,07 %	5,73 %

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiada również **95** garaży, **49** miejsc postojowych dla samochodów i motocykli w garażach podziemnych przy ul. Sienkiewicza 11A i Bałtyckiej 9 oraz **1** lokal użytkowy o łącznej powierzchni **2 446,87 m²** w tym:

- przy ul. Bałtyckiej - 9 garaży o łącznej powierzchni 166,40 m²
- przy ul. Pomorskiej - 47 garaży o łącznej powierzchni 774,63 m²
- przy ul. Złotej - 39 garaży o łącznej powierzchni 721,07 m²
- przy ul. Królowej Jadwigi - 1 lokal użytkowy o powierzchni 47,60 m²
- przy ul. Sienkiewicza 11A - 31 miejsc postojowych o łącznej powierzchni 474,58 m²
- przy ul. Bałtyckiej 9 – 18 miejsc postojowych o łącznej powierzchni 262,59 m²

Tabela 3. Wykaz garaży w zasobach OTBS Sp. z o.o.

L.p.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1	Bałtycka 5A	55,30
2	Bałtycka 5C	55,70
3	Bałtycka 5D	55,40
4	Pomorska 10	97,07
5	Pomorska 11	107,10
6	Pomorska 12	78,28
7	Pomorska 13	66,09
8	Pomorska 14	95,56
9	Pomorska 15	22,51
10	Pomorska 16	111,53
11	Pomorska 17	70,98
12	Pomorska 18	62,95
13	Pomorska 20	62,56
14	Złota 6	218,88
15	Złota 8	93,34
16	Złota 9	189,97
17	Złota 10	218,88
Powierzchnia ogółem:		1662,10

Tabela 4. Wykaz miejsc postojowych w halach garażowych

L.p.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1.	Sienkiewicza 11A	474,58
2.	Bałtycka 9	262,59
Powierzchnia ogółem:		737,17

Tabela 5. Lokale użytkowe w zasobach OTBS Sp. z o.o.

L.p.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1.	Królowej Jadwigi 7	47,6
Powierzchnia ogółem:		47,6

V. Działalność Spółki w zakresie administrowania

Według stanu na 30.06.2020 r. w administracji Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. znajdowały się **143** Wspólnoty Mieszkaniowe o łącznej powierzchni użytkowej **99 731,67 m²** (Tab. 6)

Tabela 6. Lokale mieszkalne i użytkowe w administracji OTBS Sp. z o.o.

Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			
Własność właścicieli indywidualnych		Własność Gminy Olsztyn		Własność właścicieli indywidualnych		Własność Gminy Olsztyn	
liczba	Powierzchnia	liczba	Powierzchnia	liczba	Powierzchnia	liczba	Powierzchnia
1296	63 253,10 m²	385	24 177m²	109	11 247,85 m²	24	1 053,72 m²

Administrowanie jest stałym elementem działalności OTBS Sp. z o.o., a pozyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczone są w całości na działalność statutową Spółki.

W listopadzie 2019r. i kwietniu 2020r. Zarząd Spółki zawarł kolejne umowy o administrowanie z nowymi Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Sielskiej 16 oraz Tuwima 5A,5B,5C o łącznej powierzchni użytkowej 9 041,47 m².

Obecnie Spółka podejmuje aktywne działania w celu pozyskania kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych. Prowadzone są rozmowy z zarządami wspólnot i deweloperami. Przygotowywane oferty administrowania dostosowywane są do indywidualnych potrzeb Wspólnot, prowadzimy akcje reklamowe (ulotki) i reklamujemy się na stronie internetowej.

Działająca od kilku lat e-kartoteka (elektroniczny dostęp do indywidualnego konta czynszowego lokalu mieszkalnego) cieszy się dużym zainteresowaniem. Daje ona użytkownikom lokali możliwość samodzielnej analizy stanu własnych rozliczeń, zobowiązań i wpłat.

VI. Działalność Spółki w zakresie obsługi technicznej budynków .

Prace remontowe w zasobach własnych OTBS od 01.01.2019 r. – do 30.06.2020 r.

Od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r. wykonano remonty budynków należących do zasobów własnych OTBS na kwotę: **396 006,61 zł** (szczegółowe dane przedstawiono w tab. nr 7).

Od 01.01.2020 r.- 30.06.2020 r. wykonano remonty budynków należących do zasobów własnych OTBS na kwotę: **68 923,52 zł** (Tab. nr 7a)

Tabela 7. Zestawienie robót remontowych OTBS od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.

Budynek	Modernizacje i remonty	Wartość (zł)
Bałtycka 5c	remont balkonów – etap II	49 004,13
Bałtycka 5b	remont balkonów – etap II	68 031,54
Pomorskiej 18	remont balkonów	49 680,00
Gałczyńskiego 76	remont balkonów – etap II	121 055,79
Bałtycka 5b	remont balkonów	54 795,55
Złota 6,8,9	odkucie luźnych elementów obrzeży balkonów	1 911,60
Osiedla: Pomorska, Złota, Kr. Jadwigi	wymiana wodomierzy	50 328,00
Grunwaldzka 21a	naprawa pokrycia garażu	1 200,00
RAZEM		396 006,61

Tabela 7a. Zestawienie robót remontowych OTBS od 01.01.2020 r.- 30.06.2020 r.

Budynek	Modernizacje i remonty	Wartość (zł)
Gałczyńskiego 68	remont balkonu	3 186,00
Pomorskiej 18	remont balkonów – etap II	44 788,21
Pomorska 12	wymiana kaset domofonowych	3 960,00
Osiedla: Pomorska, Złota, Kr. Jadwigi	naprawa placów zabaw	16 989,31
RAZEM		68 923,52

Obecnie realizowane są kapitalne remonty balkonów przy u. Bałtyckiej 5A i Pomorskiej 10.

Istotny element działalności remontowej Spółki to remonty mieszkań pochodzących z rotacji najemców w zasobach własnych OTBS. Wartość prac remontowych w mieszkaniach przekazanych nowym mieszkańcom wyniosła: **137 236,58 zł.**

Koszty remontów mieszkań pokrywane były z kaucji najemców opuszczających wynajmowane mieszkania.

Konserwacje budynków OTBS

Wartość wykonanych napraw konserwacyjnych w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wyniosła: **152 496,30 zł.**

Wartość wykonanych napraw konserwacyjnych w pierwszym półroczu 2020 r. wyniosła: **66 666,19 zł.**

Usterki bieżące, naprawy, konserwacje wykonywane były na podstawie: bieżących kontroli, przeglądów rocznych i wizji w terenie, przeprowadzanych przez pracowników działu technicznego OTBS oraz wynikały z bieżących zgłoszeń najemców OTBS.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. przyjęto 178. W okresie od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. przyjęto 55 zgłoszeń usterek wg. klasyfikacji przedstawionej w tabeli nr 8.

Tabela 8. Zakres i liczba prac zrealizowanych w celu bieżącego utrzymania majątku OTBS we właściwym stanie technicznym.

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	I półrocze 2020 r.
- ogólnobudowlane	66	12
- sanitarne	58	11
- elektryczne	24	18
- kominiarskie	5	1
- dekarские	25	13
Razem:	178	55

Prace remontowe i konserwacyjne przeprowadzone w administrowanych Wspólnotach Mieszkaniowych

Remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych.

W okresie od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r. wykonano remonty budynków oraz zrealizowano dokumentacje techniczne w administrowanych wspólnotach mieszkaniowych na kwotę: **2 501 476,48 zł**. Ogółem wspólnoty podjęły 86 uchwał dotyczących remontów i modernizacji budynków.

W pierwszym półroczu 2020 r. wykonano remonty budynków oraz zrealizowano dokumentacje techniczne w administrowanych wspólnotach mieszkaniowych na kwotę: **601 832,20 zł**. Ogółem wspólnoty podjęły 59 uchwał dotyczących remontów i modernizacji budynków.

Tabela 9. Liczba i wartość prac remontowych i projektowych w budynkach administrowanych wspólnot mieszkaniowych zrealizowanych od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r.

Liczba zrealizowanych remontów	wartość
59	2 439 086,53 zł

Liczba zrealizowanych projektów, ekspertyz, stratygrafii	wartość
21	62 389,95 zł

Tabela 9a. Liczba i wartość prac remontowych i projektowych w budynkach administrowanych wspólnot mieszkaniowych zrealizowanych od 01.01.2020 r.- 30.06.2020 r.

Liczba zrealizowanych remontów	wartość
35	573 979,06 zł

Liczba zrealizowanych projektów, ekspertyz, stratygrafii	wartość
4	27 853,14 zł

Konserwacje budynków należących do wspólnot mieszkaniowych

W okresie od 01.01.2019 r.- 31.12.2019 r. przyjęto od administrowanych wspólnot mieszkaniowych 536 zgłoszeń na naprawy konserwacyjne. Całkowity koszt napraw konserwacyjnych wykonanych na nieruchomościach w/w wspólnot w tym okresie wyniósł **180 797,85 zł.**

W okresie od 01.01.2020 r.- 30.06.2020 r. przyjęto od administrowanych wspólnot mieszkaniowych 186 zgłoszeń na naprawy konserwacyjne. Całkowity koszt napraw konserwacyjnych wykonanych na nieruchomościach w/w wspólnot w tym okresie wyniósł **66 766,80 zł.**

Tabela 10. Zakres i liczba prac zrealizowanych w celu bieżącego utrzymania majątku administrowanych wspólnot mieszkaniowych w właściwym stanie technicznym.

Wyszczególnienie	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	I półrocze 2020 r.
- ogólnobudowlane	153	55
- sanitarne	97	41
- elektryczne	176	62
- kominiarskie	50	5
- dekarские	60	23
Razem:	536	186

Wyżej wymienione prace były wykonywane za zgodą zarządów Wspólnot Mieszkaniowych w ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu konserwacyjnym. Wszystkie usterki, które stwarzały zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców wspólnot zostały usunięte w trybie pilnym.

VII. Działalność inwestycyjna OTBS Sp. z o.o.

REALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Zasób mieszkaniowy OTBS to 803 mieszkania w 38 budynkach, w kategoriach od 25 do 65 m² powierzchni.

Do tej pory wybudowano 579 mieszkań bez wkładu własnego najemców, a 224 z udziałem partycypacji, średnio 21% wartości 1m² lokalu.

Zainteresowanie mieszkaniami na wynajem z zasobów Spółki jest w dalszym ciągu wysokie. W ostatnim półroczu wpłynęło 36 wniosków o przydział mieszkania.

Mieszkania w zasobie OTBS Sp. z o.o. odzyskiwane są również w wyniku rotacji poprzez tzw. „ruch ludności” tj. zwrot lokalu przez dotychczasowego najemcę, eksmisje.

Tabela 11. Liczba rozwiązanych umów w zasobach OTBS w latach 2013-2020:

przedział powierzchniowy mieszkań	do 40 m ²		do 50 m ²		powyżej 50 m ²	
	z partycypacją	bez partycypacji	z partycypacją	bez partycypacji	z partycypacją	bez partycypacji
2013	2	9	3	11	2	0
2014	1	6	4	8	3	1
2015	2	5	3	5	2	0
2016	2	8	4	7	2	0
2017	0	8	3	6	1	0
2018	0	8	2	6	0	1
2019	3	6	3	2	4	2
I półrocze 2020	4	1	0	0	1	2
RAZEM	14	51	22	45	15	6

Średni czas oczekiwania osoby umieszczonej na liście osób oczekujących na zwolnienie się lokalu w zasobach OTBS to 3-4 lata. Zdarzają się sytuacje rezygnacji z przydziału mieszkania, m.in. z powodu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup własnego mieszkania, braku środków finansowych na wpłatę partycypacji bądź inne zdarzenia losowe.

Tabela 12. Rezygnacje z przydziału mieszkania w zasobach OTBS w okresie 2019 – 30.06.2020 r.

przedział powierzchniowy mieszkań	do 40 m ²		do 50 m ²		powyżej 50 m ²	
	z partycypacją	bez partycypacji	z partycypacją	bez partycypacji	z partycypacją	bez partycypacji
2019 – 06.2020	5	2	2	0	6	2

Obecnie Zarząd podejmuje aktywne działania w celu budowy nowego bloku mieszkalnego z udziałem wkładu finansowego przyszłych lokatorów oraz kredytowania zwrotnego BGK.

W 2019 roku przystąpiono do aktualizacji dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Marii Zientary Malewskiej planowanego na dz. nr 259/2, obręb nr 59. w Olsztynie. Aktualizacja dotyczyła projektu budynku 44 rodzinnego, na budowę którego w 2010 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę.

Z uwagi na brak drogi dojazdowej do w/w nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w sieć wodociągową, deszczową i ciepłą, Spółka przystąpiła do rozmów z Władzami Miasta Olsztyna oraz gestorami poszczególnych sieci w sprawie doprowadzenia wymienionych sieci do projektowanego budynku.

Przedstawiciele OTBS uczestniczyli również w uzgodnieniach dot. realizowanego przez Wydział Inwestycji UM Olsztyna projektu drogi dojazdowej oraz jej uzbrojenia.

Zarząd PWiK w piśmie z dn. 23.07.2019 r. podtrzymał swoją wcześniejszą deklarację budowy sieci wodociągowej, wyrażoną podczas spotkania w Urzędzie Miasta Olsztyna w dniu 22.10.2018 r., warunkując jej wykonanie od otrzymania dokumentacji technicznej. Dokumentacja realizowana jest przez Wydział Inwestycji Miejskich UM Olsztyna. Zgodnie z przyjętymi założeniami dokumentacja techniczna tej drogi wraz z uzbrojeniem ma zostać opracowana do końca września 2020 r.

W dniu 18.09.2019 r. z MPEC w Olsztynie podpisany został Aneks Nr 2 do Umowy z dnia 18.09.2018 r. w sprawie budowy sieci ciepłej przy ul. Marii Zientary Malewskiej w Olsztynie, w którym przedłużono termin wykonania zadania do dnia 15.09.2021 r. Z uwagi na nowe uwarunkowania środowiskowe oraz wymogi zmienionego prawa budowlanego, konieczne było uzyskanie nowej Decyzji Nr I o warunkach zabudowy oraz zaprojektowanie na nowo planowanego budynku mieszkalnego w w/w lokalizacji.

W dniu 5.12.2019 r. Prezydent Olsztyna wydał Decyzję Nr I o warunkach zabudowy na dz. 249/2 obr.59, po jej uprawomocnieniu w dniu 23.12.2019 r. złożony został w Wydziale Architektury i Urbanistyki w Urzędzie Miasta w Olsztynie komplet dokumentacji w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

Proces uzyskania pozwolenia został spowolniony z uwagi na zlokalizowaną na terenie inwestycyjnym studnię głębinową wraz z jej infrastrukturą oraz wydłużeniem procedur administracyjnych w związku z pandemią COVID 19. Zarówno poprzedni właściciel działki PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie jak również Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie nie posiadają w swojej ewidencji ujawnionej studni. W związku z powyższym Zarząd OTBS wszczął procedurę jej likwidacji w oparciu o obowiązujące prawo. Uzyskanie stosownych decyzji umożliwi uzyskanie ostatecznej decyzji na budowę budynku wielorodzinnego w w/w lokalizacji. Termin rozpoczęcia inwestycji zaplanowano w IV kwartale 2020 r.

Pomimo braku pozwolenia na budowę wstępny wniosek kredytowy złożony w Banku Gospodarstwa Krajowego w dniu 27 września 2019 r. uzyskał pozytywną ocenę BGK i jest procedowany. Przedłożenie Decyzji Nr II – pozwolenia na budowę w banku umożliwi podjęcie decyzji w sprawie współfinansowania planowanej budowy OTBS. Obecnie uzupełniania jest dokumentacja techniczna oraz informacje dotyczące bieżącej działalności OTBS.

Z uwagi na lokalizację nieruchomości gruntowych będących własnością OTBS przy ul. Kuronia w Olsztynie w obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz ze względu na zmiany w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, a także na fakt wpisania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie w dniu 06.03.2019r. nieruchomości nr 1/129 obręb 31 do Rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, Spółka odstąpiła od realizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr

1/129 i 1/165, obręb 31. Grunty te planuje się sprzedać w najbliższej przyszłości. Do sprzedaży przygotowywana jest również nieruchomość zabudowana zabytkowym budynkiem pokoszarowym, zlokalizowana na działce nr 1/125 oraz nieruchomość niezabudowana nr 1/126 przy ul. Kuronia 20 w Olsztynie.

Środki finansowe pozyskane ze sprzedaży w/w nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację przyszłych inwestycji mieszkaniowych OTBS.

Budynek pokoszarowy należący do OTBS przy ul. Jacka Kuronia 16 o powierzchni 1770,07 m² został wcześniej dostosowany do prowadzenia działalności w zakresie pomocy społecznej. Budynek ten jest wydzierżawiony dla Środowiskowego Domu Samopomocy „Dworek” działającego w ramach zadań realizowanych przez Gminę Olsztyn w zakresie świadczenia usług pomocy społecznej. Zgodnie z podpisaną umową „Dzierżawca„ zobowiązany jest do dbałości o stan techniczny oraz bezpieczeństwo wraz z ponoszeniem kosztów remontów w wydzierżawionym obiekcie”.

W zasobach Spółki znajduje się również plac apelowy przy ul. J. Kuronia, który jest wydzierżawiany szkole nauki jazdy jako plac manewrowy.

VIII. Organizacja i zatrudnienie w Spółce

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego według stanu na dzień 30.06.2020 r. w przeliczeniu na pełne etaty zatrudniało 22,5 pracowników umysłowych i 1 pracownika fizycznego. Jedna osoba zatrudniona jest na zastępstwo nieobecnego pracownika.

Strukturę organizacyjną Spółki tworzą działy i samodzielne stanowiska. Struktura zatrudnienia w Olsztyńskim TBS Sp. z o.o. przedstawiała się następująco:

Prezes Zarządu	- 1 (kontrakt menadżerski)
Dział Finansowo-Księgowy	- 7 etatów - umowa o pracę;
Dział Administracji Zasobów	- 6,5 etatu - umowa o pracę;
Dział Techniczny	- 8 etatów - umowa o pracę;
Dział Ogólny	- 2 etaty - umowa o pracę;
Informatyk	- outsourcing
Radca Prawny	- outsourcing

Spółka planuje utrzymanie zatrudnienia w 2020 r. na takim niezmienionym poziomie.

IX. Wynik finansowy

W roku 2019 Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości **1 042 150,76 zł**. Jego wartość według stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. wyniosła **752 158,16 zł**.

W tabeli nr 11 dokonano zestawienia wartości podstawowych pozycji przychodów i kosztów OTBS Sp. z o.o. w okresie od 01 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2020 r.

Tabela 13. Podstawowe pozycje przychodów i kosztów OTBS Sp. z o.o. oraz wartości wypracowanego zysku w okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2020 r.

Wyszczególnienie	2019 r.	I półrocze 2020 r.
Główne pozycje przychodów:	(zł)	(zł)
- z administrowania zasobami własnymi	7 082 996, 51	3 558 094,89
- z administrowania nieruchomościami WM	602 116,79	313 493,88
- z wynajmu dachu	132 418,44	67 335,95
- odsetki od lokat bankowych	144 868,77	67 382,42
- pozostałe przychody operacyjne	83 918,43	69 753,37
Suma przychodów	8 046 318,94	4 076 060,51

Główne pozycje kosztów:	(zł)	(zł)
- z działalności operacyjnej	6 185 614,00	2 907 337,99
- odsetki od zaciągniętych kredytów	494 348,65	196 834,28
- pozostałe koszty operacyjne	186 331,53	147 413,08
Suma kosztów	6 866 294,18	3 251 585,35

Wynik finansowy brutto	+ 1 180 024,76	+ 824 475,16
Podatek dochodowy	- 137 874,00	- 72 317,00
Zysk netto	+ 1 042 150,76	+ 752 158,16

Na prezentowany wyżej wynik finansowy złożyły się głównie przychody z administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, przychody z odsetek od lokat bankowych, wpływy z wynajmu dachu firmom telekomunikacyjnym, dzierżawy i wynajmu nieruchomości OTBS.

Ze względu na wyższe wartości wyniku finansowego w 2019 r. wskaźnik rentowności majątku osiągnął wyższy poziom w porównaniu do roku 2018.

- **ROA** – rentowność majątku:
2018 r. – 0,9%
2019 r. – 1,0%
- **ROE** – rentowność kapitału własnego:
2018 r. – 1,6%
2019 r. – 1,6%
- **ROS** – rentowność sprzedaży:
2018 r. – 13,3%
2019 r. – 13,3%

Analiza wskaźników płynności finansowej w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem potwierdza, że Spółka posiada pełną zdolność płatniczą i nie występują problemy z regulowaniem jej zobowiązań. Wartości wskaźników bieżącej płynności finansowej I stopnia i płynności finansowej II stopnia na koniec roku 2019 wynoszą odpowiednio 3,0 i 2,9. Wartości te kształtują się powyżej poziomu optymalnego z wysokim marginesem bezpieczeństwa.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje należy stwierdzić, że Spółka znajduje się w dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej, posiada potencjał do generowania zysku i w opinii Zarządu jak również biegłego, który przeprowadził badanie jej sprawozdań finansowych, w najbliższym okresie nie istnieje zagrożenie kontynuacji jej działalności.