



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



### ***Informacja o działalności Spółki***

*za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.*

*oraz informacja uzupełniająca*

*za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.*

Olsztyn 2025



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

---

*Kapitał podstawowy* 56 403 000,00 zł

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

*Tel.:* 89 52 41 500

*NIP:* 739-29-09-328

*REGON:* 510682803

*KRS:* 0000012322

## Spis treści

|   |   |
|---|---|
| I. Informacja o Spółce .....  | 4 |
| II. Struktura kapitałowa i finansowa OTBS wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. .... | 4 |
| III. Władze Spółki.....   | 4 |
| IV. Organizacja i zatrudnienie w Spółce wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. ....   | 5 |
| V. Obszary działalności Spółki .....  | 5 |
| VI. Majątek rzeczowy Spółki .....   | 5 |
| VII. Wynik finansowy.....   | 6 |
| VIII. Polityka czynszowa Spółki.....  | 7 |
| IX. Działalność Spółki w zakresie obsługi technicznej budynków .....                | 8 |
| X. Działalność inwestycyjna OTBS Sp. z o.o. ....                                    | 8 |

## **I. Informacja o Spółce**

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej.

Spółka współrealizuje politykę mieszkaniową Gminy Olsztyn. W okresie sprawozdawczym OTBS Sp. z o.o. realizowała główne zadania statutowe tj.:

- eksploatacja budynków z zasobów własnych na zasadach najmu,
- realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- zarządzanie budynkami Spółki,
- przeprowadzanie remontów i konserwacji budynków w zasobach własnych.

## **II. Struktura kapitałowa i finansowa OTBS wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r.**

Kapitał zakładowy Spółki wg stanu na dzień 30.06.2025 r. wnosi 56 403 000,00 zł i dzieli się na 112 806 udziałów po 500,00 zł każdy. Udziały są równe i niepodzielne. W kapitale zakładowym Spółki wszystkie udziały objęła Gmina Olsztyn.

## **III. Władze Spółki**

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

### **Zgromadzenie Wspólników**

Zgromadzenie Wspólników OTBS Sp. z o.o. reprezentowane jest w osobie Prezydenta Olsztyna.

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- |                       |                      |               |
|-----------------------|----------------------|---------------|
| Przewodniczący        | - Anna Staśkiewicz   | od 17.01.2025 |
| Przewodniczący        | - Jarosław Słoma     | do 16.01.2025 |
| Z-ca Przewodniczącego | - Bernadeta Hordejuk | do 04.12.2024 |
| Z-ca Przewodniczącego | - Jarosław Słoma     | od 17.01.2025 |

Sekretarz - Zbigniew Godlewski  
Nowy Członek RN - Anna Staśkiewicz od 20.12.2024 do 16.01.2025

## **Zarząd**

Zarząd OTBS Sp. z o.o. jest jednoosobowy. W okresie sprawozdawczym Zarząd reprezentowany był przez Pana Bartłomieja Olszewskiego.

## **IV. Organizacja i zatrudnienie w Spółce wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r.**

Zarząd Olsztyńskiego TBS Sp. z o.o. kieruje sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Bartłomiej Olszewski.

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego na dzień 30.06.2025 roku zatrudniało 15 Pracowników umysłowych i 1 Pracownika fizycznego.

Strukturę organizacyjną Spółki tworzą Działy i stanowiska samodzielne. Struktura organizacyjna Olsztyńskiego TBS przedstawiała się następująco: Prezes Zarządu, Dział Finansowo-Księgowy, Dział Administracji Zasobów, Dział Techniczny i Inwestycji, Dział Ogólny, Dział Zamówień Publicznych.

## **V. Obszary działalności Spółki**

Zgodnie z umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

1. przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
2. wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółki;
3. prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym.

## **VI. Majątek rzeczowy Spółki**

Według stanu na dzień 30.06.2025 roku Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiadało w zasobach własnych **41** budynków mieszkalnych obejmujących **847** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **37 532 m<sup>2</sup>**, w których zamieszkiwały **1 880** osób.

Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. posiada również **110** garaży, **49** miejsc postojowych dla samochodów i motocykli w garażach podziemnych oraz **1** lokal użytkowy.

## VII. Wynik finansowy

W roku 2024 Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości **1 961 740,00 zł**. Jego wartość według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła **4.131.110,86 zł**.

W tabeli poniżej dokonano zestawienia wartości podstawowych pozycji przychodów i kosztów OTBS Sp. z o.o. w roku 2024 oraz I półroczu 2025 roku.

| Wyszczególnienie                                  | 2024 r.              | I półrocze 2025 r.   |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Główne pozycje przychodów:</b>                 | (zł)                 | (zł)                 |
| - z zarządzania zasobami własnymi                 | 10 280 409,98        | 5 624 394,29         |
| - z administrowania nieruchomościami WM           | 388 927,88           | 0,00                 |
| - z wynajmu dachu, dzierżawa gruntu               | 197 946,78           | 112 433,95           |
| - pozostała sprzedaż                              | 32 299,27            | 0,00                 |
| - odsetki od lokat bankowych, przychody finansowe | 662 730,49           | 278 002,32           |
| - pozostałe przychody operacyjne                  | 140 014,64           | 4 530 385,87         |
| <b>Suma przychodów</b>                            | <b>11 702 329,04</b> | <b>10 545 216,43</b> |

1,3

|                                     |                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Główne pozycje kosztów:</b>      | (zł)                | (zł)                |
| - z działalności operacyjnej        | 8 581 012,50        | 4 813 542,38        |
| - odsetki od zaciągniętych kredytów | 459 852,69          | 335 688,83          |
| - pozostałe koszty operacyjne       | 489 508,85          | 520 855,36          |
| <b>Suma kosztów</b>                 | <b>9 530 374,04</b> | <b>5 670 086,57</b> |

|                               |                       |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Wynik finansowy brutto</b> | <b>+ 2 171 955,00</b> | <b>+ 4 875 129,86</b> |
| Podatek dochodowy             | - 210 215,00          | - 744 019,00          |
| <b>Zysk netto</b>             | <b>+ 1 961 740,00</b> | <b>+ 4 131 110,86</b> |

Dotadni wynik finansowy Spółki został wygenerowany z tytułu prowadzonej działalności w zakresie:

- zarządzania własnym zasobem mieszkaniowym,
- wynajmu dachu operatorom urządzeń telefonii komórkowej i Internetu,
- sprzedaży nieruchomości przy ul. J. Kuronia, wynajmu garaży i innych nieruchomości,
- odsetek od lokat bankowych i innych przychodów finansowych.

Zysk osiągnięty w roku 2024 w kwocie **1 961 740,00 zł** powoduje, że wszystkie wskaźniki rentowności za ten okres przyjmują wartość dodatnią.

- **ROA** – rentowność majątku:
  - 2024 r. – 1,6%
  - 2023 r. – 1,7%
- **ROE** – rentowność kapitału własnego:
  - 2024 r. – 2,5%
  - 2023 r. – 2,5%
- **ROS** – rentowność sprzedaży:
  - 2024 r. – 18,0%
  - 2023 r. – 17,8%

Analiza wartości wskaźników płynności finansowej potwierdza, że Spółka nie posiada zakłóceń w regulowaniu swoich zobowiązań. W strukturze aktywów finansowych istotną część stanowią środki pieniężne z tytułu zatrzymanych kaucji od najemców lokali mieszkalnych. Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności, tj. najem lokali mieszkalnych oraz charakter rotacyjny mieszkań, Spółka zobowiązana jest do pobierania od najemców kaucji zabezpieczających przyszłe rozliczenie zdawanych lokali.

Środki te zwiększają aktywa jednostki w postaci zatrzymanych środków pieniężnych, co implikuje wysoki poziom wskaźników płynności finansowej. Wartość wskaźnika bieżącej płynności na koniec 2024 roku wynosi: **3,1** a płynności gotówkowej **3,0**. Kształtują się one na poziomie, który zapewnia pełną zdolność płatniczą, co oznacza, iż Spółka posiada zabezpieczone środki na pokrycie wymagalnych zobowiązań w krótkim i dłuższym terminie.

W oparciu o przedstawione wskaźniki, charakteryzujące parametry ekonomiczno-finansowe OTBS Sp. z o.o. w Olsztynie, należy stwierdzić, że Spółka znajduje się w dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej i w ocenie Zarządu w najbliższym okresie nie istnieje zagrożenie kontynuacji jej działalności.

## **VIII. 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.

Występujące w ostatnim czasie zjawiska społeczno-gospodarczych, tj. wojna na Ukrainie, inflacja, a także zaostrzenie polityki pieniężnej w kraju (wysokość stóp procentowych) nie wpłynęły na wskaźnik zadłużenia najemców OTBS.

Ze względu na potencjalny wpływ ww. zjawisk społeczno-gospodarczych, na sytuację 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.

Wartość wskaźnika zadłużenia na dzień 31.12.2024 r. wyniosła **1,70%**, a na dzień 30.06.2025 r. wyniosła **1,34%**.

Aktualna stawka czynszu najmu dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółki OTBS z wyłączeniem lokali mieszkalnych w budynkach przy ulicy Truskawkowej, począwszy od dnia 1 stycznia 2025 r. wynosi 16,40 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast aktualna stawka czynszu najmu dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przy ulicy Truskawkowej wynosi 15,00 zł/m<sup>2</sup> i od 01.09.2025 roku zostanie zwiększona do wysokości 16,40 zł/m<sup>2</sup>.

## **IX. Działalność Spółki w zakresie obsługi technicznej budynków**

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykonano remonty budynków należących do zasobów własnych OTBS na łączną kwotę: **375 016,65 zł.**

W okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. wykonano remonty budynków należących do zasobów własnych OTBS na łączną kwotę: **112 515,77 zł.**

Istotny element działalności remontowej Spółki to remonty mieszkań pochodzących z rotacji najemców w zasobach własnych OTBS, wykonywane na koszt najemców opuszczających wynajmowane mieszkania.

Wartość wykonanych napraw konserwacyjnych w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wyniosła: **106 825,01 zł.**

Wartość wykonanych napraw konserwacyjnych w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. wyniosła: **143 997,76 zł.**

Usterki, 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.

## **X. Działalność inwestycyjna OTBS Sp. z o.o.**

Zasób mieszkaniowy Spółki OTBS to 847 mieszkań w 41 budynkach, w kategoriach od 25 do 65 m<sup>2</sup> powierzchni.

Zainteresowanie mieszkaniem na wynajem z zasobów Spółki jest w dalszym ciągu wysokie. Od ostatniego posiedzenia Komisji Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 09.06.2024 r. do dnia 30.06.2025 r. wpłynęły **52** wnioski o przydział mieszkania.

### MIESZKANIA Z ROTACJI

Mieszkania w zasobie OTBS Sp. z o.o. zasiedlane są w wyniku rotacji poprzez tzw. „ruch ludności” tj. zwrot lokalu przez dotychczasowego najemcę, eksmisję lub zgon najemcy. Liczba przydzielonych lokali z rotacji w zasobach OTBS w 2024 roku i I półroczu 2025 roku przedstawia się następująco:

| przedział powierzchniowy mieszkań | do 40 m <sup>2</sup> |                  | do 50 m <sup>2</sup> |                  | powyżej 50 m <sup>2</sup> |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                   | z partycypacją       | bez partycypacji | z partycypacją       | bez partycypacji | z partycypacją            | bez partycypacji |
| <b>2024</b>                       | 0                    | 0                | 5                    | 5                | 0                         | 0                |
| <b>I półrocze 2025</b>            | 1                    | 6                | 1                    | 2                | 0                         | 0                |
| <b>RAZEM</b>                      | <b>1</b>             | <b>6</b>         | <b>6</b>             | <b>7</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>         |
|                                   | <b>20</b>            |                  |                      |                  |                           |                  |

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 w inny sposób (wyjazd do innej miejscowości związany np. ze zmianą miejsca zatrudnienia, spadek, zakup własnego mieszkania) lub z powodu braku środków finansowych na wpłatę partycypacji bądź inne zdarzenia losowe.

Na dzień 30.06.2025 roku na listach potencjalnych najemców oczekujących na zwolnienie się mieszkania znajdowało się **45** rodzin.

### REALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

OTBS Sp. z o.o. z dniem 31.10.2024 roku zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Truskawkowej 8, 10, 12 w Olsztynie, polegającej na budowie trzech budynków wielorodzinnych z wbudowanymi w bryłę garażami indywidualnymi wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniem terenu.

Całkowita wartość inwestycji wyniosła 16 321 357,56 zł.

W ramach przedsięwzięcia wybudowano 44 mieszkania wykończone „pod klucz”, przeznaczone na wynajem, o łącznej powierzchni użytkowej 1 859,49 m<sup>2</sup>. Budowa rozpoczęła się na początku września 2023 roku i trwała 14 miesięcy. OTBS w celu sfinansowania przedsięwzięcia skorzystał z kredytu preferencyjnego z Banku Gospodarstwa Krajowego, rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego, środków własnych Spółki oraz partycypacji przyszłych Najemców.



Przedmiotowa inwestycja jako pierwsza w Olsztynie objęta została rządowym programem „Mieszkanie na start” oferującym Najemcom możliwość bezzwrotnych comiesięcznych dopłat do czynszu przez okres 15 lat.

Spółka OTBS w czerwcu 2025 roku w wyniku zamiany nieruchomości przejęła od Gminy Olsztyn grunty o łącznej powierzchni 12 508 m<sup>2</sup>, położone przy ulicy Zientary Malewskiej i ulicy Truskawkowej, na których planowana jest realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych w formule czynszowego społecznego budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem kredytu preferencyjnego z Banku Gospodarstwa Krajowego (SBC), rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego (BSK), środków własnych Spółki oraz partycypacji przyszłych Najemców.

PREZES ZARZĄDU  
OTBS Sp. z o.o.  
  
Bartłomiej Olszewski