



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



Siedziba OTBS od 24.03.1998 r.

Informacja o działalności Spółki

za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

oraz informacja uzupełniająca

za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

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

Kapitał podstawowy 58 147 000,00 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 2026 r.	4
III. Władze Spółki	4
IV. Organizacja i zatrudnienie w Spółce wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 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 2026 r.

Kapitał zakładowy Spółki wg stanu na dzień 30.06.2026 r. wnosi 58 147 000,00 zł i dzieli się na 116 294 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 |
| Z-ca Przewodniczącego | - Jarosław Słoma |
| Sekretarz | - Zbigniew Godlewski |

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 2026 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 30.06.2026 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 30.06.2026 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 m²**, w których zamieszkiwały **1 865** 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 2025 Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości **5 030 382,59 zł**. Jego wartość według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła **996 915,37 zł**.

W tabeli poniżej dokonano zestawienia wartości podstawowych pozycji przychodów i kosztów OTBS Sp. z o.o. w roku 2025 oraz I półroczu 2026 roku.

Wyszczególnienie	2025 r.	I półrocze 2026 r.
Główne pozycje przychodów:	(zł)	(zł)
- z zarządzania zasobami własnymi	11 177 332,35	5 614 114,37
- z wynajmu dachu, dzierżawa gruntu	226 512,67	117 598,10
- pozostała sprzedaż, zysk ze sprzedaży nieruchomości	4 707 298,03	38 164,82
- odsetki od lokat bankowych, przychody finansowe	584 954,57	215 819,76
- pozostałe przychody operacyjne	257 253,63	92 767,11
Suma przychodów	16 953 351,25	6 078 464,16

Główne pozycje kosztów:	(zł)	(zł)
- z działalności operacyjnej	9 776 623,35	4 608 785,63
- odsetki od zaciągniętych kredytów	662 398,81	276 424,01
- pozostałe koszty operacyjne	747 476,50	140 689,15
Suma kosztów	11 186 498,66	5 025 898,79

Wynik finansowy brutto	+ 5 766 852,59	+ 1 052 565,37
Podatek dochodowy	- 736 470,00	- 55 650,00
Zysk netto	+ 5 030 382,59	996 915,37

Dodatni 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 2025 w kwocie **5 030 382,59 zł** powoduje, że wszystkie wskaźniki rentowności za ten okres przyjmują wartość dodatnią.

- **ROA** – rentowność majątku:
2025 r. – 4,1%
2024 r. – 1,6%
- **ROE** – rentowność kapitału własnego:
2025 r. – 6,1%
2024 r. – 2,5%
- **ROS** – rentowność sprzedaży:
2025 r. – 42,6%
2024 r. – 18,0%

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 2025 roku wynosi: **4,3** a płynności gotówkowej **4,2**. 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 nie wpłynęły na wskaźnik zadłużenia najemców OTBS.

Jednym z naszych głównych celów jest osiągnięcie jak najlepszego wyniku finansowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości usług.

Wartość wskaźnika zadłużenia na dzień 31.12.2025 r. wyniosła **1,35%**, a na dzień 30.06.2026 r. wyniosła **1,32%**.

Aktualna stawka czynszu najmu dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółki OTBS wynosi 16,40 zł/m².

IX. Działalność Spółki w zakresie obsługi technicznej budynków

W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykonano remonty budynków należących do zasobów własnych OTBS na łączną kwotę: **698 777,74 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wyniosła: **221 595,69 zł.**

Wartość wykonanych napraw konserwacyjnych w okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. wyniosła: **51 962,09 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 m² powierzchni.

Zainteresowanie mieszkaniem na wynajem z zasobów Spółki jest w dalszym ciągu wysokie. Od ostatniego posiedzenia Komisji Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 09.09.2025 r. do dnia 30.06.2026 r. wpłynęło **29** wniosków 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 2025 roku i I półroczu 2026 roku przedstawia się następująco:

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
2025	2	8	5	4	0	0
I półrocze 2026	1	6	0	2	0	0
RAZEM	3	14	5	6	0	0
	28					

Średni czas oczekiwania osoby umieszczonej na liście osób oczekujących na zwolnienie się lokalu w zasobach OTBS to 3 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 **138** rodzin.

REALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1. Spółka OTBS w czerwcu 2025 roku w wyniku zamiany nieruchomości przejęła od Gminy Olsztyn grunty o łącznej powierzchni 12 508 m², położone przy ulicy Zientary Malewskiej i ulicy Truskawkowej, na których będą realizowane przez Spółkę nowe inwestycje mieszkaniowe w formule czynszowego społecznego budownictwa mieszkaniowego. W pierwszym etapie planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniem terenu, w skład którego będzie wchodziło 65 lokali mieszkalnych. Inwestycja będzie realizowana przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu SBC z Banku Gospodarstwa Krajowego, bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa społecznego i komunalnego BSK, partycypacji Najemców oraz środków własnych Spółki. W marcu 2026 roku Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego uzyskało ostateczną prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę. W maju 2026 roku złożono w Banku Gospodarstwa Krajowego wnioski o pozyskanie środków finansowych (kredyt preferencyjny SBC i bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłata w ramach programu BSK). W czerwcu 2026 roku zostały zakończone prace projektowe. Dalszy plan działania: po pozyskaniu środków finansowych na realizację przedmiotowej inwestycji zostanie przeprowadzone postępowanie przetargowe w celu wyłonienia wykonawcy robót oraz zostanie przeprowadzony nabór wniosków na najem lokali mieszkalnych.



2. W maju 2026 roku została zawarta w formie Aktu Notarialnego Umowa wniesienia przez Gminę Olsztyn aportu do Spółki OTBS jako wkładu niepieniężnego o wartości 1 744 000,00 zł w postaci prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Partyzantów w Olsztynie, celem podwyższenia jej kapitału zakładowego. Na przedmiotowym gruncie będzie realizowana przez Spółkę nowa inwestycja mieszkaniowa w formule czynszowego społecznego budownictwa mieszkaniowego. Planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniem terenu. Inwestycja będzie realizowana przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu SBC z Banku Gospodarstwa Krajowego, bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa społecznego i komunalnego BSK, partycypacji Najemców oraz środków własnych Spółki. Obecnie trwają prace projektowe związane z w/w przedsięwzięciem.

PREZES ZARZĄDU
OTBS Sp. z o.o.

Bartłomiej Olszewski