

Dębnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
ul. Droga Zielona 1 74-400 Dębno



INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI

Dębnowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Od 01.01.2023 do 31.12.2023r.

wrzesień 2024 rok

TREŚĆ INFORMACJI

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot działalności Spółki
2. Kapitał Spółki
3. Organy Spółki
4. Zatrudnienie
5. Średnia płaca

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA SPÓŁKI

1. Stan zasobów
2. Struktura przychodów Spółki
3. Informacja o sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynikach działalności

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA MIENIA KOMUNALNEGO

1. Stan zasobów
2. Przychody
3. Koszty
4. Przychody z cmentarzy komunalnych
5. Windykacja
6. Ważniejsze remonty na zasobach gminnych,
7. Potrzeby remontowe na zasobach gminnych,
8. Stawki czynszów

IV. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

I. INFORMACJE OGÓLNE

Dębnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. powstała z przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Dębnie aktem notarialnym z dnia 28.12.2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 28.01.2002 pod numerem KRS 0000085108.

Na pokrycie objętych przez Gminę Dębno udziałów w kapitale zakładowym Zarząd Gminy Dębno wniósł wkład w postaci mienia zakładu budżetowego przekształconego w Spółkę, o łącznej wartości 3.913.000 zł Kapitał zakładowy Spółki został podzielony na 7826 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej po 500 zł (słownie: pięćset złotych) Wszystkie udziały w Spółce objęła Gmina Dębno

1. Przedmiot działalności Spółki:

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z aktem założycielskim jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie,
- roboty budowlane,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- przygotowanie terenu pod budowę,
- kupna i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zielonych.

Spółka ma zawartą umowę z Gminą Dębno „o wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej” z dnia 02.01.2002r. Umowa ta określa obowiązki DTBS Spółka z o.o. w Dębnie odnośnie administrowania i zarządzania nieruchomościami i lokalami stanowiącymi własność lub będącymi w posiadaniu samoistnym Powierzającej.

DTBS Sp. z o.o. zarządza od 01.03.2011 roku cmentarzami komunalnymi w Gminie Dębno.

W budynku biurowym i pomieszczeniach gospodarczych Spółka wynajmuje następującym podmiotom:

- 1) Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Dębnie,
- 2) Ośrodek Pomocy Społecznej w Dębnie,
- 3) Oddział KRUS w Koszalinie,

- 4) Związek Nauczycielstwa Polskiego w Dębnie,
 - 5) Tartak Sarnia Zwola
 - 6) Firma HOMAX
 - 7) Wydział Komunikacji
- Spółka z o.o. zarządza wspólnotami na terenie Gmin Dębno, Moryń i Boleszkowic, Cedynia, Chojna, Myślibórz i Lipiany.

2. Kapitał Spółki:

- 1) Kapitał zakładowy w wysokości 4.103.000 zł.
- 2) Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2023r. – 564.972,06 zł
- 3) Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2023r. -

3. Organy Spółki:

Organami Spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników reprezentowane przez Burmistrza Dębna
- Rada Nadzorcza składa się z trzech członków:

Przewodniczący Rady	-	Tomasz Jarema
Członek Rady	-	Jan Kapnik
Członek Rady	-	Marek Łucyszyn

- Zarząd Spółki

Prezes Zarządu	-	Jan Robak
----------------	---	-----------

4. Zatrudnienie:

	2022	2023
- Pracownicy fizyczni czasowi	1	1
- Pracownicy fizyczni stali	9	9
- Pracownicy umysłowi	15	15

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA SPÓŁKI

1. Dębnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zarządza 204 wspólnotami, łącznie w zarządzie 249 budynków.

2023

Łącznie powierzchnia lokali - 99 296,86 m²

w tym wykupione - 71 334,42 m²

w tym nie wykupione - 27 962,44 m²

Oprócz tego Spółka administruje garażami, placami pod działalność gospodarczą i ogrodami.

2. Struktura przychodów Spółki

	2022	2023
Usługi	4.935.680,67	5.562.785,82
W tym:		
- mieszkania miejskie i wiejskie	1.934.868,05	2.313.518,73
- lokale użytkowe	197.589,16	245.103,10
- zasoby własne	567.680,73	648.810,23
- zarządzanie	1.208.744,48	1.2284.589,35
- Grupa Remontowo-budowlana	1.027.098,25	1.070.764,44

3. Informacja o sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynikach działalności

Pozycja bilansu	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
Aktywa trwałe, w tym:	7 232 551,49	7 487 305,76	7 692 645,76
Środki trwałe	7 232 551,49	7 487 305,76	7 692 645,76
Inwestycje długoterminowe			
Aktywa obrotowe, w tym:	509 966,96	287 356,43	437 272,94
Zapasy	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	428 790,48	262 524 ,63	391 940,14
Inwestycje krótkoterminowe	74 677,48	22 732,80	43 182,80
Krótkoterminowe rozliczenia m-okres.	3 499,00	2 099,00	2 150,00
Razem aktywa	7 739 518,45	7 774 662,19	8 129 918,70
Kapitały własne	4 956 088,04	5 140 222,75	5 223 391,88
Rezerwy	119 740,00	123 260,00	186 872,50
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 663 690,41	2 511 179,44	2 719 654,32
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 396 194,92	1 435 714,07	1 392 732,02
Kredyty i pożyczki	297 838,91	297 581,62	281 596,13
Razem pasywa	7 739 518,45	7 774 662,19	8 129 918,70

1. Rachunek zysków i strat

(tę samą jednostkę)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01-01-2023 - 31-12-2023

(wartość porównawczą)

jednostka obliczeniowa: zł

Wskaznik	Wykazano	Dane w	
		rok bieżący	rok poprzedni
		2023	2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i świadczenia z tytułu	5 562 785,82	4 935 680,67
I.	Przychody netto ze sprzedaży	5 562 785,82	4 935 680,67
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodana, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własną potrzebę jednostki	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	5 514 083,31	4 845 524,68
I.	Amortyzacja	38 641,08	37 032,28
II.	Zakrycie zobowiązań i kosztów	926 203,51	934 440,51
III.	Usługi obce	1 486 115,11	1 374 219,41
IV.	Wynagrodzenia	2 202 569,80	1 836 175,42
V.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia, w tym:	382 252,34	293 523,07
	– emerytalne	200 259,71	155 856,41
VI.	Funkcje księgi, w tym:	478 311,47	370 133,99
	– wartości sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	48 692,51	90 155,99
D.	Funkcje przychodów operacyjnych, w tym:	341 249,50	362 933,15
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.	Funkcje kosztów operacyjnych, w tym:	347 822,68	396 732,27
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	311 866,08	333 203,98
F.	Przychody finansowe, w tym:	58 663,85	54 968,05
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	45 900,81	54 418,99
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.	Koszty finansowe, w tym:	33 306,06	34 265,81
I.	Odsetki, w tym:	27 355,70	28 265,57
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	67 477,12	77 059,11
I.	Podatek dochodowy	2 478,00	0,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	64 999,12	77 059,11

III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANYM MIENIEM KOMUNALNYM

1. Na mienie komunalne Gminy Dębno zarządzane przez DTBS Sp. z o.o. składa się:

2023

- lokale komunalne mieszkalne	-	23.963,91 m ²
- lokale komunalne użytkowe	-	3.998,53 m ²
- garaże	-	1.350,53 m ²
- ogrody	-	37.753,91 m ²
- place pod działalność	-	1.913,06 m ²
- place pod garaże	-	1.705,60 m ²
- place pod komórki	-	2.321,12 m ²
- pomieszczenia gospodarcze	-	1.544,15 m ²

2. Przychody z mienia komunalnego

2023

Rodzaj przychodów	Przypis	wpłaty	windykacja
czynsz	2 708 773,02	2 454 419,19	90,61 %
woda	567 156,65	409 470,67	72,20 %
c.o.	303 960,75	252 321,91	83,01 %
Ugody,zasądzone		166 706,10	
Ogółem	3 256 353,39	3 282 917,87	

3. Koszty administrowania zasobami gminnym

2023

REMONTY	334 365,95
EKSPLLOATACJA w tym:	2 089 082,34

pozostałe usługi zewn w bud.komunalnych	22 073,25
usługi elektryczne	7 289,21
przestawienie pieców kaflowych	58 601,92
wymiana okien	14 041,51
energia elektryczna	34 373,88
c.o. - kotłownie DTBS	18 232,18
przeglądy gazowe	15 223,51
woda i kanalizacja	616 854,73
deratyzacja,dezyfekcja	595,26
usługi kominiarskie	36 964,44
utrzymanie czystości	185 911,47
wywóz śmieci	468 352,00
koszty WM w obcym zarządzie	50 530,38
podatek od nieruchomości	18 718,00
ubezpieczenie budynków	53 870,19
provizje bankowe	12 784,59
c.o. c.w - SEC Dębno	408 835,89
wezwania	2 765,59
opłaty sądowe, komornicze	40 322,64
Przeglądy elektryczne	14 253,24
przeglądy obiektów budowlanych-5letnie	0
wspólnoty we własnym rozrachunku	7 178,46
wykup pojemników	1 310,00
ZARZĄDZANIE	700 463,12
FUNDUSZ REMONTOWY	553 493,44

4. Informacja o utrzymaniu cmentarzy w Gminie Dębno oraz egzekucja opłat za korzystanie z cmentarzy

Na terenie Gminy Dębno znajduje się 13 cmentarzy wiejskich i 3 cmentarze miejskie. Zarządzaniem wszystkimi cmentarzami na podstawie umowy GNiOŚ.7045.I.2023BR. zajmuje się Dębnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Dębnie. Na cmentarzach wiejskich oprócz Różańska spółka nie prowadzi spraw porządkowych.

Dane dotyczące ewidencji cmentarzy i grobów prowadzone są w programie NEKROORGANIZER, który usprawnia inwentaryzację cmentarzy miejskich i wiejskich. Prowadzona baza danych w/w programie obejmuje wszystkie cmentarze i na bieżąco jest uzupełniana głównie o informacje dotyczące osób zmarłych, opiekunów miejsc, wnoszonych opłat. Podstawowe informacje dostępne są również na stronie internetowej cmentarze24.pl/debno i zawierają: lokalizację cmentarza, nazwisko zmarłego, numer grobu, regulamin cmentarzy oraz aktualny cennik opłat za korzystanie z cmentarzy.

W wyniku gruntownej analizy dokumentacji ustalono ilość opłaconych i nieopłaconych miejsc (grobów) na terenach miejskich i wiejskich:

I. Cmentarz w Dębnie przy ul. Kościuszki w roku 2022	2022	2023
1. Liczba grobów	- 4246	- 4246
2. Liczba grobów opłaconych	- 3896	- 3902
-w tym groby dziecięce	- 301	- 306
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 350	- 344
-w tym groby dziecięce	- 176	- 171

II. Cmentarz w Dębnie przy ul. Włociańskiej w roku 2022	2022	2023
1. Liczba grobów	- 2549	- 2560
2. Liczba grobów opłaconych	- 2410	- 2423
-w tym groby dziecięce	- 20	- 21
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 139	- 137
-w tym groby dziecięce	- 1	- 1

III. Cmentarz w Barnówku w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 28	- 34
2. Liczba grobów opłaconych	- 28	- 34
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 0	- 0
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

IV. Cmentarz w Bogusławiu w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 132	- 121
2. Liczba grobów opłaconych	- 113	- 113
-w tym groby dziecięce	- 7	- 8
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 19	- 8
-w tym groby dziecięce	- 2	- 2

V. Cmentarz w Cychrach w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 303	- 305
2. Liczba grobów opłaconych	- 281	- 282
-w tym groby dziecięce	- 13	- 14
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 22	- 23
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

VI. Cmentarz w Dargomyślu w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 137	- 137
2. Liczba grobów opłaconych	- 125	- 131
-w tym groby dziecięce	- 5	- 5
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 7	- 6
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

VII. Cmentarz w Dolsku w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 233	- 209
2. Liczba grobów opłaconych	- 187	- 187
-w tym groby dziecięce	- 6	- 6
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 46	- 22
-w tym groby dziecięce	- 11	- 1

VIII. Cmentarz w Dysznie w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 127	- 113
2. Liczba grobów opłaconych	- 103	- 98
-w tym groby dziecięce	- 4	- 4
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 24	- 15
-w tym groby dziecięce	- 6	- 3

IX. Cmentarz w Grzymiradzu w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 97	- 89
2. Liczba grobów opłaconych	- 76	- 81
-w tym groby dziecięce	- 3	- 2
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 21	- 8
-w tym groby dziecięce	- 4	- 3

X. Cmentarz w Oborzanach w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 79	- 76
2. Liczba grobów opłaconych	- 71	- 70
-w tym groby dziecięce	- 1	- 1
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 8	- 6
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

XI. Cmentarz w Krześnicy w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 267	- 240
2. Liczba grobów opłaconych	- 216	- 202
-w tym groby dziecięce	- 17	- 16
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 51	- 38
-w tym groby dziecięce	- 20	- 0

XII. Cmentarz w Różańsku w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 511	- 429
2. Liczba grobów opłaconych	- 371	- 347
-w tym groby dziecięce	- 20	- 20

3. Liczba grobów nieopłaconych	- 140	- 82
-w tym groby dziecięce	- 41	- 44
XIII. Cmentarz w Sarbinowie w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 366	- 321
2. Liczba grobów opłaconych	- 275	- 251
-w tym groby dziecięce	- 12	- 12
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 91	- 70
-w tym groby dziecięce	- 27	- 24
XIV. Cmentarz w Smolnicy w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 152	- 134
2. Liczba grobów opłaconych	- 138	- 126
-w tym groby dziecięce	- 2	- 3
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 14	- 8
-w tym groby dziecięce	- 3	- 0
XV. Cmentarz w Warnicy w roku	2022	2023
1. Liczba grobów	- 333	- 305
2. Liczba grobów opłaconych	- 282	- 266
-w tym groby dziecięce	- 15	- 15
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 51	- 39
-w tym groby dziecięce	- 11	- 4

Od października 2022r do kwietnia 2023r zostało przeprowadzonych 41 ekshumacji na terenie cmentarzy Gminy Dębno.

W okresie wiosennym trwała pielęgnacyjna przycinka drzew na cmentarzu przy ul. Włociańskiej korony drzew wzdłuż ulicy i przy parkingu pozostała przycinka nie mogła by zrealizowana z uwagi na trudny dostęp od strony torów kolejowych.

Mur na cmentarzu komunalnym przy ul. Kościuszki wymaga pilnego, kompleksowego remontu. Powstające ubytki wynikają z braku renowacji muru i nie nadają się do drobnych napraw.

Kaplica na cmentarzu komunalnym przy ul. Kościuszki wymaga remontu elewacji zewnętrznej.

Kaplice na cmentarzu komunalnym w Cychrach i Dolsku bieżąco wykorzystywane są do czynności związanych z pochówkiem.

W roku 2023 na terenie cmentarzy Gminy Dębno pochowanych zostało 209 osób.

Opłaty uzyskane z tytułu korzystania z cmentarzy w roku 2023 wyniosły:

268 464,00 zł.

5. Windykacja

Zaległości najemców w stosunku do Gminy z tytułu korzystania z mienia komunalnego zarządzanego przez DTBS:

2021 – 2.997.716,83

2022 - 3.147.917,99

2023 – 3.444.890,54

W roku 2022 podjęto następujące działania windykacyjne:

- ilość oddanych spraw do Sądu – 17
- ilość oddanych spraw do komornika – 18
- ilość spraw o eksmisje – 4
- sprawy o eksmisje w toku – 6
- wykonane eksmisje – 0
- wezwania zwykłe i przedsądowe 300
- wydane nakazy zapłaty – 10

Wydatki związane z windykacją wyniosły 40.322,64 zł

6. Ważniejsze remonty na zasobach gminnych

W roku 2023 wydatkowano na remonty lokali komunalnych kwotę 334.365,95 zł. W ramach tych środków finansowych w 2023 roku zostały zrealizowane między innymi następujące zadania: wyremontowano 10 lokali, dokonano 6 remontów instalacji gazowych zgodnie z obowiązującą technologią i przepisami. Przystawiono 10 szt. pieców kaflowych na kwotę 58.601,92 zł, dokonano też wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na kwotę 14.041,51 zł. Wymieniono instalację elektryczną w 2 lokalach na kwotę 8.562,00 zł, wymieniono 4 piecey c.o. na kwotę 25.000 zł.

7. Potrzeby remontowe na zasobach gminnych

Pomimo przeznaczania w każdym roku określonej kwoty na realizację potrzeb remontowych nadal występując zaległości w ich realizowaniu, dotyczy to zwłaszcza poprawy stanu technicznego takich elementów budynku jak: dachy, kominy, klatki schodowe, elewacje. Szczególnych potrzeb remontowych wymagają budynki (w nawiasie przewidywany koszt remontów:

- 1) Dębno, ul. Chojńska 7 – termomodernizacja (400.000 zł)

- 2) Dębno ul. Piłsudskiego 3 - remont instalacji c.o., elektrycznej, remont klatki schodowej, elewacja (1.100.000 zł)
- 3) Dębno, ul. Daszyńskiego 9 – remont kapitalny budynku (380.000 zł)
- 4) Dębno, ul. Jana Pawła II 8 – docieplenie budynku (5000.000 zł)
- 5) Różańsko 10 – remont dachu (52.000 zł)
- 6) Warnice 19 – remont dachu (220.000 zł)
- 7) Dębno, ul. Kościuszki 14a – remont dachu (88.000 zł)
- 8) Woj. Polskiego 21 – termomodernizacja (480.000 zł)

8. Stawki czynszów

W 2023 roku czynsz podwyższono o 14,4% (wskaźnik inflacji). Średnia stawka czynszu wynosiła 5,48 zł, najwyższa 6,57 zł. Czynsz za lokal socjalny 2,81 zł.

IV PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka w roku 2024 planuje rozszerzenie usług w zakresie zarządzania budynkami. W dalszym ciągu będziemy startować w przetargach na roboty budowlane