

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 01.01.2024 do 31.12.2024r.

wrzesień 2025 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 31.12.2024r. – 589.971,18 zł
- 3) Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2024r. -

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	-	Aleksandra Jacura

- Zarząd Spółki

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

4. Zatrudnienie:

	2023	2024
- Pracownicy fizyczni czasowi	1	1
- Pracownicy fizyczni stali	9	8
- Pracownicy umysłowi	15	15

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA SPÓŁKI

1. Dębnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zarządza 204 wspólnotami, łącznie w zarządzie 250 budynków.

2024

Łącznie powierzchnia lokali - 99 555,60 m²

w tym wykupione - 72 059,63 m²

w tym nie wykupione - 27 495,97 m²

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

2. Struktura przychodów Spółki

	2023	2024
Usługi	5.562.785,82	6.040.268,09
W tym:		
- mieszkania miejskie i wiejskie	2.313.518,73	2.407.236,40
- lokale użytkowe	245.103,10	269.595,43
- zasoby własne	648.810,23	783.319,21
- zarządzanie	1.284.589,35	1.361.042,51
- Grupa Remontowo-budowlana	1.070.764,44	1.218.984,54

3. Informacja o sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynikach działalności

Pozycja bilansu	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Aktywa trwałe, w tym:	7 487 305,76	7 692 645,76	7 970 515,74
Środki trwałe	7 487 305,76	7 692 645,76	7 970 515,74
Inwestycje długoterminowe			
Aktywa obrotowe, w tym:	287 356,43	437 272,94	582 380,92
Zapasy	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	262 524,63	391 940,14	557 465,18
Inwestycje krótkoterminowe	22 732,80	43 182,80	23 269,74
Krótkoterminowe rozliczenia m-okres.	2 099,00	2 150,00	1 646,00
Razem aktywa	7 774 662,19	8 129 918,70	8 552 896,66
Kapitały własne	5 140 222,75	5 223 391,88	5 200 204,86
Rezerwy	123 260,00	186 872,50	239 430,00
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 511 179,44	2 719 654,32	3 113 261,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 435 714,07	1 392 732,02	1 633 194,21
Kredyty i pożyczki	297 581,62	281 596,13	290 549,74
Razem pasywa	7 774 662,19	8 129 918,70	8 552 896,66

1. Rachunek zysków i strat

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01-01-2024 - 31-12-2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	6 040 268,09	5 562 785,82
I.	Przychody netto ze sprzedaży	6 040 268,09	5 562 785,82
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	5 975 211,68	5 514 093,31
I.	Amortyzacja	37 909,33	38 641,08
II.	Zużycie materiałów i energii	904 117,07	926 203,51
III.	Usługi obce	1 737 236,96	1 486 115,11
IV.	Wynagrodzenia	2 415 860,54	2 202 569,80
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	404 710,81	382 252,34
	– emerytalne	218 380,84	200 259,71
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	475 376,97	478 311,47
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	65 056,41	48 692,51
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	312 895,08	341 249,50
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	316 340,22	347 822,68
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	300 720,09	311 866,08
F.	Przychody finansowe, w tym:	29 532,60	58 663,85
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:	29 532,60	45 900,81
	– 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:	44 226,93	33 306,06
I.	Odsetki, w tym:	36 276,93	27 355,70
	– 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)	46 916,94	67 477,12
I.	Podatek dochodowy	3 922,00	2 478,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	42 994,94	64 999,12

III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANYM MIENIEM KOMUNALNYM

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

2024

- lokale komunalne mieszkalne	-	23.540,26 m ²
- lokale komunalne użytkowe	-	3.955,71 m ²
- garaże	-	1.350,53 m ²
- ogrody	-	43.681,10 m ²
- place pod działalność	-	1.913,06 m ²
- place pod garaże	-	1.684,60 m ²
- place pod komórki	-	2.298,43 m ²
- pomieszczenia gospodarcze	-	1.616,34 m ²

2. Przychody z mienia komunalnego

2024

Rodzaj przychodów	Przypis	wpłaty	windykacja
czynsz	2 758 065,28	2 556 826,14	92,70 %
woda	593 746,34	458 222,65	77,18 %
c.o.	341 632,35	295 193,20	86,41 %
Ugody,zasądzone		261 993,00	
Ogółem	3 693 443,97	3 572 234,99	

3. Koszty administrowania zasobami gminnym

2024

REMONTY	278 940,30
EKSPLLOATACJA w tym:	2 177 230,27

pozostałe usługi zewn w bud.komunalnych	34 028,72
usługi elektryczne	2 989,46
przestawienie pieców kaflowych	20 805,00
wymiana okien	20 082,57
energia elektryczna	24 694,73
c.o. - kotłownie DTBS	33 606,53
przeglądy gazowe	16 756,11
woda i kanalizacja	646 141,58
deratyzacja,dezyfekcja	878,85
usługi kominiarskie	59 289,08
utrzymanie czystości	210 508,34
wywóz śmieci	453 056,00
koszty WM w obcym zarządzie	61 713,47
podatek od nieruchomości	18 452,00
ubezpieczenie budynków	49 273,98
provizje bankowe	13 712,78
c.o. c.w - SEC Dębno	453 284,30
wezwania	3 347,40
opłaty sądowe, komornicze	30 707,63
Przeglądy elektryczne	0
przeglądy obiektów budowlanych-5letnie	16 007,22
wspólnoty we własnym rozrachunku	7 894,52
wykup pojemników	0
ZARZĄDZANIE	771 621,72
FUNDUSZ REMONTOWY	578 567,73

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 2023	2024
1. Liczba grobów	- 4246
2. Liczba grobów opłaconych	- 3902
-w tym groby dziecięce	- 305
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 344
-w tym groby dziecięce	- 173

II. Cmentarz w Dębnie przy ul. Włociańskiej w roku 2023	2024
1. Liczba grobów	- 2560
2. Liczba grobów opłaconych	- 2423
-w tym groby dziecięce	- 19
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 137
-w tym groby dziecięce	- 1

III. Cmentarz w Barnówku w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 34	-37
2. Liczba grobów opłaconych	- 34	-37
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 0	- 0
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

IV. Cmentarz w Bogusławiu w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 121	- 126
2. Liczba grobów opłaconych	- 113	- 118
-w tym groby dziecięce	- 8	- 8
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 8	- 8
-w tym groby dziecięce	- 2	- 2

V. Cmentarz w Cychrach w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 305	- 314
2. Liczba grobów opłaconych	- 282	- 296
-w tym groby dziecięce	- 14	- 12
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 23	- 18
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

VI. Cmentarz w Dargomyślu w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 137	- 137
2. Liczba grobów opłaconych	- 131	- 131
-w tym groby dziecięce	- 5	- 5
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 6	- 6
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

VII. Cmentarz w Dolsku w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 209	- 210
2. Liczba grobów opłaconych	- 187	- 189
-w tym groby dziecięce	- 6	- 6
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 22	- 21
-w tym groby dziecięce	- 1	- 1

VIII. Cmentarz w Dysznie w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 113	- 113
2. Liczba grobów opłaconych	- 98	- 107
-w tym groby dziecięce	- 4	- 4
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 15	- 6
-w tym groby dziecięce	- 3	- 3

IX. Cmentarz w Grzymiradzu w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 89	- 91
2. Liczba grobów opłaconych	- 81	- 88
-w tym groby dziecięce	- 2	- 2
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 8	- 3
-w tym groby dziecięce	- 3	- 1

X. Cmentarz w Oborzanach w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 76	- 80
2. Liczba grobów opłaconych	- 70	- 77
-w tym groby dziecięce	- 1	- 1
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 6	- 3
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

XI. Cmentarz w Krześnicy w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 240	- 247
2. Liczba grobów opłaconych	- 202	- 231
-w tym groby dziecięce	- 16	- 16
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 38	- 16
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

XII. Cmentarz w Różańsku w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 429	- 425
2. Liczba grobów opłaconych	- 347	- 378
-w tym groby dziecięce	- 20	- 20

3. Liczba grobów nieopłaconych	- 82	- 47
-w tym groby dziecięce	- 44	- 38

XIII. Cmentarz w Sarbinowie w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 321	- 325
2. Liczba grobów opłaconych	- 251	- 285
-w tym groby dziecięce	- 12	- 12
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 70	- 40
-w tym groby dziecięce	- 24	- 24

XIV. Cmentarz w Smolnicy w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 134	- 135
2. Liczba grobów opłaconych	- 126	- 131
-w tym groby dziecięce	- 3	- 3
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 8	- 4
-w tym groby dziecięce	- 0	- 0

XV. Cmentarz w Warnicy w roku	2023	2024
1. Liczba grobów	- 305	- 307
2. Liczba grobów opłaconych	- 266	- 297
-w tym groby dziecięce	- 15	- 15
3. Liczba grobów nieopłaconych	- 39	- 10
-w tym groby dziecięce	- 4	- 4

Od października 2023r do kwietnia 2024r zostało przeprowadzonych 33 ekshumacji na terenie cmentarzy Gminy Dębno.

W okresie wiosennym została wykonana szczegółowa inwentaryzacja miejsc pochówki na wszystkich cmentarzach gminnych.

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 nie wykorzystywane są do czynności związanych z pochówkiem.

W roku 2024 na terenie cmentarzy Gminy Dębno pochowanych zostało 231 osób.

Opłaty uzyskane z tytułu korzystania z cmentarzy w roku 2024 wyniosły:

229 813,31 zł.

5. Windykacja

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

2022 - 3.147.917,99

2023 – 3.444.890,54

2024 – 3.566.099,52

W roku 2024 podjęto następujące działania windykacyjne:

- ilość oddanych spraw do Sądu – 17
- ilość oddanych spraw do komornika – 18
- ilość spraw o eksmisje – 6
- sprawy o eksmisje w toku – 9
- wykonane eksmisje – 1
- wezwania zwykłe i przedsądowe 501
- wydane nakazy zapłaty – 10

Wydatki związane z windykacją wyniosły 30.707,63 zł

6. Ważniejsze remonty na zasobach gminnych

W roku 2024 wydatkowano na remonty lokali komunalnych kwotę 301.938,00 zł. W ramach tych środków finansowych w 2024 roku zostały zrealizowane między innymi następujące zadania: wyremontowano 3 lokale, dokonano 8 remontów instalacji gazowych zgodnie z obowiązującą technologią i przepisami. Przystawiono 4 szt. piecy kaflowych na kwotę 20.805,00 zł, dokonano też wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na kwotę 5.695,20 zł. Wymieniono 1 piec c.o. na kwotę 7.000 zł. Wykonano remont 2 dachów na kwotę 27. 671 zł, wymiana instalacji kanalizacyjnej na kwotę 25.274.45 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. Chojeńska 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) Warnice 19 – remont dachu (220.000 zł)

6) Dębno, ul. Kościuszki 14a – remont dachu (88.000 zł)

7) Woj. Polskiego 21 – termomodernizacja (480.000 zł)

8. Stawki czynszów

W 2024 roku czynsz podwyższono o 11,4% (wskaźnik inflacji). Średnia stawka czynszu wynosiła 6,16 zł, najwyższa 7,53 zł. Czynsz za lokal socjalny 3,13 zł.

IV PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka w roku 2025 planuje rozszerzenie usług w zakresie zarządzania budynkami.

W dalszym ciągu będziemy startować w przetargach na roboty budowlane