



INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI BIEŻĄCEJ I SYTUACJI FINANSOWEJ

**GRYFIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024**

Gryfino, sierpień 2025 roku



Spis treści:

1. DZIAŁ I - PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE
2. DZIAŁ II – ORGANY SPÓŁKI
3. DZIAŁ III – ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI
 - a) Rozdział 1 – Zasoby Własne
 - b) Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy
 - c) Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe
4. DZIAŁ IV – SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI
5. DZIAŁ V – ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI



DZIAŁ I

PODSTAWOWE INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje ogólne o Spółce.

Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostało utworzone w 1998 roku, w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gryfinie. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000113206. Spółka jest podatnikiem podatku VAT i posiada nr NIP 858-155-53-75.

Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim:

- a) Budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja,
- b) Gospodarka nieruchomościami gminnymi,
- c) Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego,

Ponadto Spółka może także:

- a) Nabywać budynki mieszkalne;
- b) Przeprowadzać remonty obiektów przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- c) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- d) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jej własności;
- e) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą, w tym np. budować domy mieszkalne na rzecz innych spółek, przeprowadzać remonty i modernizacje domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki, pełnić funkcję inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budować budynki i lokale użyteczności publicznej związanej z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego, budować mieszkania na sprzedaż oraz świadczyć usługi związane z budownictwem mieszkaniowym.

2. Nabycie udziałów własnych.

Kapitał zakładowy Gryfińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 9.166.500 PLN i dzieli się na 18.333 udziały po 500 zł każdy. Właścicielem wszystkich udziałów jest Gmina Gryfino.



DZIAŁ II

ORGANY SPÓŁKI

1. Zarząd Spółki.

Od 1 marca 2020 roku do dnia 6 lipca 2024 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Przemysław Pisula. W dniu 21 czerwca 2024 roku Pan Paweł Nikitiński objął stanowisko Wiceprezesa Zarządu, a od 1 sierpnia 2024 roku Prezesa Zarządu i pełnił tę funkcję do dnia 31 stycznia 2025 roku. Od dnia 1 lutego Prezesem Zarządu jest Pan Mariusz Krasowski. Od 1 marca 2025 roku Zarząd działa w składzie dwuosobowym:

Pan Mariusz Krasowski Prezes Zarządu,
Pan Paweł Nikitiński Członek Zarządu.

W 2024 roku Zarząd Spółki podjął łącznie 17 uchwał oraz 5 Zarządzeń. Wśród najważniejszych zagadnień określających i regulujących funkcjonowanie Spółki wyróżnić należy:

- a) Wprowadzenie, przy udziale pozostałych organów Spółki, podwyżki stawki czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu własnego,
- b) wprowadzenie Regulaminu rozkładania zaległości na raty oraz odraczania terminu zapłaty zadłużenia wynikającego z tytułu umownego i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach komunalnych Gminy Gryfino w związku z wejściem w życie Uchwały nr IV/33/24 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 czerwca 2024 r.
- c) Przyjęcie planu rzeczowo – finansowego Spółki na rok 2025

2. Nadzorcza Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki w 2024 roku działała w pięcioosobowym składzie. W 2024 roku odbyło się łącznie 14 posiedzeń Rady Nadzorczej. W ramach prowadzonych działań nadzorczych Rada na bieżąco weryfikowała dokumentację Spółki, w tym weryfikowała wyniki Spółki w okresach miesięcznych i rocznych przez cały 2024 rok.

W dniu 28 czerwca odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki na którym zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2023 oraz sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.

3. Zgromadzenie Wspólników.

Zgromadzenia Wspólników odbyły się w niżej podanych terminach i trybach, podjęty sprawy o następujących przedmiotach:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbyło się 20 maja 2024 roku i podjęło Uchwałę 1/C/2024 w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Gryfińskiego TBS Spółki z o.o.

W dniu 28 czerwca 2024 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, w trakcie którego podjęto następujące uchwały:



- 1) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023
- 2) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2023 rok,
- 3) w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023,
- 4) w sprawie powołania składu Rady Nadzorczej,
- 5) w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Gryfińskiego TBS, podjętej 20 maja 2024 roku.
- 6) w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2023.

Nie podjęto uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu z wykonywania przez niego obowiązków za rok 2023 oraz Członkom Rady Nadzorczej z wykonywania obowiązków za rok 2023. Nie podjęto również uchwał dotyczących sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2023 oraz Rady Nadzorczej z działalności za rok 2023.

W dniu 18 września 2024 roku odbyło się kolejne Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników mające na celu ustalenie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Gryfińskiego TBS. Zgromadzenie zakończyło się podjęciem uchwały numer 2/C/2024. Przedmiotowe NZW i podjęta uchwała zostały przeprowadzone i przyjęte na wniosek Zarządu Spółki, w konsekwencji uchylenia uchwały z 20 maja 2024 roku. Zarząd Spółki informując Radę Nadzorczą i Zgromadzenie Wspólników o ryzyku pozostawania w obiegu prawnym uchwały z 20 maja 2024 - ostatecznie uchylonej, w korelacji z korzystaniem z „wakacji kredytowych” znalazł pełne zrozumienie u pozostałych organów Spółki.

Kolejne Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 30.10.2024 roku na którym podjęto uchwałę 3/C/2024 w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu nadzorczego Gryfińskiego TBS Spółki z o.o. oraz uchwałę numer 4/C/2024 w sprawie ustalenia części stałej i zmiennej wynagrodzenia członków Zarządu.

DZIAŁ III

ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

Gryfińskie TBS w 2024 roku zarządzało i administrowało lokalami mieszkalnymi i użytkowymi o łącznej powierzchni przekraczającej 105 000 m², w których mieszkało blisko 4,5 tys. mieszkańców Miasta i Gminy Gryfino. Poniższa tabela przedstawia udział lokali Wspólnot Mieszkaniowych (WM), zasobu komunalnego Gminy i zasobu własnego Gryfińskiego TBS w całości analizowanego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 1. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych całego zasobu.

Wyszczególnienie	Zasób własny Gryfińskiego TBS	Struktura %	Zasób komunalny	Struktura %	Zasób WM	Struktura %
lokale usługowe	9	10%	44	48%	39	42%
lokale mieszkalne	393	20%	629	33%	901	47%

Źródło: opracowanie własne

Rozdział 1 – Zasoby Własne



W 2024 roku Gryfińskie TBS wynajmowało na terenie Gryfina 393 mieszkania w 9 budynkach własnych, wybudowanych z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. W roku 2024 realizowano bieżące zadania konserwacyjne oraz eksploatacyjne na posiadanym zasobie własnym. Spółka kontynuując rozbudowę systemu odczytu radiowego urządzeń pomiarowych dotyczących mediów (woda, energia cieplna), zakupiła 170 szt. wodomierzy i ciepłomierzy wyposażonych w moduł radiowy, zostały one zamontowane w budynkach będących własnością Spółki tj. przy ul. Garbarskiej 1-7, 9-go Maja 9-10. Przedmiotowe działania pozwolą w przyszłości ograniczyć koszty związane z odczytem urządzeń pomiarowych. Wielkość zasobu własnego Spółki prezentuje się następująco:

Tabela 2. Zasoby własne z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Wyszczególnienie	Lokale własne Gryfińskiego TBS	Powierzchnia lokali własnych Gryfińskiego TBS
lokale usługowe	9	605,78 m ²
lokale mieszkalne	393	19.309,23 m ²

Źródło: opracowanie własne

Rozdział 2 – Gminny Zasób Mieszkaniowy

Gryfińskie TBS, na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 31 stycznia 2024 roku, administrowało i zarządzało komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy. Struktura lokalowa połączonego zasobu lokalowego Gminy Gryfino w 2024 roku kształtowała się następująco:

Tabela 3. Połączone zasoby lokalowe w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Wyszczególnienie	Lokale komunalne w budynkach komunalnych	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych
lokale usługowe	30	14
lokale mieszkalne	398	231

Źródło: opracowanie własne

Ze względu na miejsko-wiejski charakter Gminy, przejawiający się dominującą funkcją miasta Gryfino, zdecydowana większość zasobu lokalowego Gminy (77% ogółu), położona jest w granicach administracyjnych miasta, pozostała część – w 18 miejscowościach wiejskich. Wzajemne relacje położenia lokali w podziale na miasto/wsie obrazuje poniższa tabela:

Tabela 4. Lokale Gminy Gryfino względem położenia (miasto/wsie).

Wyszczególnienie	Lokale komunalne w budynkach komunalnych	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych
Wsie	101	57
Miasto	327	188

Źródło: opracowanie własne



Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2024 r. wyniosła 54 246,64 m². Zauważalną prawidłowością jest sukcesywne zmniejszanie się łącznej powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy, co spowodowane jest prowadzoną sprzedażą lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych ich najemców. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali połączonego zasobu w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 31 grudnia 2024 r. prezentuje się następująco:

Tabela 5. Powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w zasób Gminy Gryfino.

Wyszczególnienie	Lokale komunalne w budynkach komunalnych	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych
lokale usługowe	2.379,67 m ²	1.594,68 m ²
lokale mieszkalne	19.555,84 m ²	10.801,44 m ²

Źródło: opracowanie własne

Gryfińskie TBS Sp. z o.o. na podstawie Umowy zawartej z Gminą Gryfino dnia 31 stycznia 2024 roku ws. administrowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy, realizuje remonty budynków i lokali komunalnych. W 2024 roku w ramach przedmiotowej umowy Spółka przeprowadziła w budynkach mieszkalnych kolejne prace remontowe, wynikające z decyzji administracyjnych, wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w tym: Łużycka 10 remont elewacji (strona południowa i zachodnia), Flisacza 37 kompleksowy remont klatki schodowej, Flisacza 37 wykonanie izolacji ścian piwnicznych, Targowa 11-12 kompleksowy remont przewodów kominowych, Orląt Lwowskich 1 remont elewacji (strona północna i południowa), 1-go Maja 11 remont elewacji i elementów podbitki dachowej (strona wschodnia i południowa). Ponadto Spółka zleciła wykonanie dokumentacji projektowej niezbędnej do przeprowadzenia w przyszłości prac wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót do Starosty Powiatowego w Gryfinie. Czynności wykonane w powyższym zakresie stanowiły podstawę do złożenia szeregu wniosków do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o prolongatę terminów wykonania pozostałych prac określonych w decyzjach administracyjnych. W przedstawianym okresie Spółka działając na rzecz Gminy Gryfino, na podstawie odrębnych umów na roboty budowlane, wykonała: Sprzymierzonych 8A przebudowę parkingu na potrzeby SDŚ, Bol. Chrobrego 19 remont ściany szczytowej, Fabryczna 2 wymianę orynowania, Łużycka 6/2 wykonanie instalacji c.o. Ponadto Spółka wykonała generalny remont lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Niepodległości 8/6, umożliwiając tym samym jego ponowne zasiedlenie.

W celu ogólnej poprawy bezpieczeństwa mieszkańców zasobu, Spółka zakupiła partię 100 szt. detektorów tlenku węgla. Montaż urządzeń rozpoczęto od budynków, które są szczególnie narażone na występowanie zagrożenia.

Rozdział 3 – Wspólnoty Mieszkaniowe



Gryfińskie TBS na podstawie zawartych umów na koniec 2024 roku zarządzała i administrowała zasobami mieszkaniowymi 59 wspólnot mieszkaniowych. Podstawowym zadaniem w tym obszarze działalności oprócz czynności zwykłego zarządu jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnot mieszkaniowych w stanie niepogorszonym, a także pełna obsługa konserwacyjna i inwestycyjno- remontowa w zakresie prac określonych w podejmowanych uchwałach właścicielskich. Zarządzane przez Spółkę zasoby wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części powstały na bazie dawnego mienia komunalnego. Zestawienie liczby lokali i ich powierzchni użytkowej przedstawiała się następująco:

Tabela 6. Zasoby Wspólnot Mieszkaniowych z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Wyszczególnienie	Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Pow. lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych
lokale usługowe	39	2.113,24 m ²
lokale mieszkalne	901	44.288,89 m ²

Źródło: opracowanie własne

Ogólna kondycja techniczna zarządzanych przez Spółkę mieszkaniowych zasobów wspólnot mieszkaniowych jest w dobrym lub bardzo dobrym stanie (ponad 60% ogółu), a w stanie dostatecznym niespełna 40% ogółu. Stosownie do posiadanych możliwości finansowych i zdolności kredytowych wspólnoty podejmują wyzwania inwestycyjno-remontowe, które nie tylko pozwalają na ich utrzymanie w stanie niepogorszonym, ale także obejmują działania termomodernizacyjne i rewitalizacyjne podnoszące komfort korzystania, wpływają na wizualizację budynku i otoczenia oraz podnoszą wartość techniczną obiektów.

W 2024 roku na podstawie uchwał remontowych Wspólnot Mieszkaniowych zrealizowano liczne remonty i konserwacje budynków, m.in.: remont przewodów kominowych w budynku przy ul. Niepodległości 4-6, remont cokołu w budynku przy ul. Sprzymierzonych 8, kompleksowy remont balkonów w budynku przy ul. Szczecińskiej 15, remont pokrycia dachowego wraz z termomodernizacją w budynku przy ul. Bol. Chrobrego 20-28, remont klatki schodowej w budynku przy ul. Fabrycznej 24. Spośród zrealizowanych prac największe zadanie polegało na wykonaniu nowego zagospodarowania terenu, wraz z budową parkingu przy ul. Krasińskiego 44-54. Część z tych zadań, Spółka wykonała w całości siłami własnymi, poprzez własną grupę remontową.

Należy zauważyć, że możliwości realizacji prac remontowo-inwestycyjnych były znacząco ograniczone, m.in. skutkami wywołanymi sytuacją gospodarczą, w szczególności wysokim poziomem stóp procentowych.

DZIAŁ IV

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

1. Wyniki Finansowe Spółki za 2024 rok.



Gryfińskie TBS rok obrotowy 2024 zakończyło zyskiem netto w kwocie 583 782,27 zł. Łączny przychód w roku 2024 wyniósł 9 702 758,85 zł przy poniesionych kosztach w wysokości 8 622 825,71 zł. W obszarze działalności podstawowej Spółka wypracowała w roku 2024 zysk w wysokości 1 079 933,14 zł. Kapitał własny wynosi 19 896 926,18 zł, a aktywa Spółki osiągnęły wartość 49 819 912,17 zł.

Tabela 7. Zestawienie kosztów i przychodów roku 2023/2024.

PRZYCHODY	2023	2024
Przychody netto ze sprzedaży	8 932 393,75	9 702 758,85
Pozostałe przychody operacyjne	220 738,92	142 682,70
Przychody finansowe	34 235,16	16 853,55
Razem przychody	9 187 367,83	9 862 295,10

KOSZTY	2023	2024
<u>Koszty działalności operacyjnej</u>	<u>8 486 576,78</u>	<u>8 622 825,71</u>
Amortyzacja	466 218,31	473 909,13
Zużycie materiałów i energii	1 514 937,75	1 688 734,00
Usługi obce	2 016 721,10	1 679 831,23
Podatki i opłaty	207 806,74	211 785,83
Wynagrodzenia	3 471 510,68	3 642 707,07
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	719 844,91	817 622,06
Pozostałe koszty rodzajowe	89 537,29	108 236,39
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	96 744,97	209 764,38
Koszty finansowe	382 389,87	359 854,74
Razem koszty	8 965 711,62	9 192 444,83

Źródło: opracowanie własne

Powyższa tabela przedstawia tendencję wzrostową przychodów ze sprzedaży - 9% oraz wzrostu kosztów działalności operacyjnej Spółki - 2% w stosunku do roku 2023. Bezpośredni wpływ na wzrost przychodów ze sprzedaży miał wzrost stawek za zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi i usług na rzecz Gminy Gryfino, natomiast wzrost kosztów działalności operacyjnej, obiektywnie niewielki, determinował przede wszystkim wzrost kosztów zużycia materiałów i energii, jak również wzrost kosztów wynagrodzeń. Zarząd



Spółki w drugim półroczu 2024 roku ograniczył koszty usług obcych, realizując zadania przede wszystkim własną grupą remontową, co w sposób bezpośredni wpłynęło na niewielki wzrost kosztów ogółem Spółki.

Zgodnie z Aktem Założycielskim zysk Spółki może być przeznaczony wyłącznie na działalność statutową. W związku z powyższym Zarząd wnioskuje o przeznaczenie zysku wypracowanego w 2024 roku w całości na zwiększenie funduszy własnych w pozycji „Kapitał zapasowy”. Pozostałe informacje dotyczące sytuacji finansowej Spółki, a w szczególności wszelkie dane liczbowe oraz ich dynamika znajdują się w Informacji dodatkowej będącej integralną częścią sprawozdania finansowego za 2024 rok.

W 5 pierwszych miesiącach roku 2024 Spółka posilkowała się środkami zgromadzonymi na rachunku Banku Gospodarstwa Krajowego, finansując w ten sposób bieżącą działalność. Środki w drugim półroczu, zostały częściowo zwrócone. Proces ten jest kontynuowany w roku 2025.

28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchyliło uchwałę dotyczącą podwyżek stawek czynszowych ze skutkiem na 01.10.2024 roku. Było to działanie, zainicjowane przez Zarząd Spółki i konieczne z dwóch powodów: po pierwsze - podwyżki w przewidywanym terminie - z mocy prawa, wykluczały korzystanie z „wakacji kredytowych”, dla podpisanych umów kredytowych, po drugie ich kalkulacja, choć zgodna z przepisami, nie uwzględniała faktycznych potrzeb w obszarze ponoszonych i prognozowanych kosztów działalności.

2. Zatrudnienie w Spółce.

Spółka zatrudniała lub zlecała na dzień 01.01.2024 r. pracę 34 osobom, w tym 24 w formie umowy o pracę oraz 10 w formie umowy cywilnoprawnej. Zatrudnienie na umowę o pracę na koniec 2024 roku wynosiło 31 osób, będąc zgodnym ze strukturą organizacyjną Spółki. Ważnym aspektem, zauważonym i sukcesywnie wdrażanym przez Spółkę była zmiana form zatrudnienia, z umów cywilnoprawnych na umowy o pracę. W drugim półroczu dokonano czterech takich zamian. Ważyły na tym zarówno względy prawne, ale w sposób równoprawny potrzeby organizacyjne Spółki, jak również dbałość o jej wizerunek jako rzetelnego pracodawcy.

DZIAŁ V

ZAMIERZENIA I KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI

Zarząd Gryfińskiego TBS Sp. z o.o. kontynuował przygotowania do realizacji inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie. Spółka w 2024 roku wykonała dokumentację projektową dla przedmiotowej inwestycji oraz wystąpiła



z wnioskiem do Starosty Gryfińskiego o wydanie pozwolenia na budowę. Decyzją z dnia 28 maja 2024 roku Starosta Gryfiński zatwierdził projekt oraz udzielił pozwolenia na budowę dla całości zamierzenia. Inwestycja obejmuje swoim zakresem budowę sześciu budynków mieszkalnych (104 lokale o łącznej PUM 5.500,00 m²) i budynku garażowego, harmonogram przewiduje jej realizację w maksymalnie trzech etapach. Dnia 30.12.2024 roku Spółka złożyła w imieniu Gminy Gryfino wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie pierwszego Etapu Inwestycji (37 lokali łącznej PUM 2051,83 m²). W przypadku pozyskania finansowania, Spółka do końca 2025 roku planuje przeprowadzenie postępowania mającego na celu wybór wykonawcy pierwszego etapu. Wniosek o którym wyżej został pozytywnie rozpatrzony przez BGK.

Spółka dokonała analizy posiadanych nieruchomości gruntowych pod względem możliwości inwestycyjnych. Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd złożył w pierwszych dniach 2025 roku wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 250/11 obręb 1 Gryfino. Zmiana dotyczy przeznaczenia wskazanej działki wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto organizacja zdefiniowała potrzeby remontowe dla istniejącego zasobu mieszkaniowego Spółki na okres najbliższych 5 lat, wraz z określeniem kosztów ich wykonania. Przedmiotowe zadania remontowe będą wymagały zaangażowania znacznych środków własnych oraz konieczności pozyskania środków zewnętrznych, ze szczególnym uwzględnieniem premii remontowych z BGK.

W drugim półroczu 2024 roku Spółka zmieniła politykę w zakresie umów partycypacji i najmu lokali, w zasobach własnych. Zmiana dotyczy przede wszystkim generalnego wycofania się ze zgód na cesję partycypacji na osoby wskazane przez najemcę. Obecnie mieszkania są przyznawane wg listy oczekujących i przyznanych punktów. Przyczyny dla których dokonano przedmiotowej zmiany poza kwestiami finansowymi, uwzględniały przede wszystkim cele dla którego Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o. zostało powołane.

27 czerwca 2024 roku Uchwałą Rady Miejskiej w Gryfinie został wprowadzony tryb, sposób i zasady udzielania ulg w spłacie należności oraz określenie warunków dopuszczalnej pomocy publicznej. W związku z powyższym Spółka objęła obowiązki związane z obsługą zadłużenia lokali komunalnych. Ten nowy obszar działalności Spółki, jest przez nią realizowany w najwyższych standardach, uwzględniający dbałość o finanse publiczne, ważny interes obywateli, a także wizerunek Gminy Gryfino i Spółki.

W minionym okresie 2024 roku zakończono etap przygotowania do archiwizacji dokumentów przedsiębiorstwa, polegający na przygotowaniu powierzchni niezbędnej do rozbudowy i uporządkowania istniejącej składnicy akt.

Zarząd Spółki, w uzgodnieniu ze Zgromadzeniem Wspólników i Radą Nadzorczą, uczestniczył w procesie objęcia nowej siedziby przy ulicy Targowej w Gryfinie. Planowany termin zmiany siedziby Spółki określić należy ostrożnie na rok 2026. Podkreślić trzeba także, że budynek dotychczasowej siedziby przy ulicy Grunwaldzkiej przygotowywany jest do sprzedaży.

Gryfino, sierpień 2025 roku

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.
Prezes Zarządu

Mariusz Krasowski
(2)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.
Członek Zarządu

Paweł Nikitiński
(1)

