



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

*Twój dom jest
tutaj!*

Postępowanie kwalifikacyjne Wybór Członka Zarządu Wybrane informacje o Spółce Regulamin postępowania kwalifikacyjnego



Szczecin, grudzień 2025 roku

1. HISTORIA

Spółka Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. powstała w 1996 roku na mocy realizacji Uchwały Nr XXVIII/364/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 2 grudnia 1996 roku w sprawie utworzenia Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka rozpoczęła działalność 1 stycznia 1997 r.

Od samego początku działalności, Szczecińskie TBS:

- budowało lokale mieszkalne których dysponentem jest Gmina Miasto Szczecin,
- budowało lokale mieszkalne, których dysponentem pozostają osoby fizyczne partycypujące w kosztach budowy tych lokali,
- zarządzało lokalami własnymi i komunalnymi należącymi do Gminy Miasto Szczecin,
- zarządzało wspólnotami mieszkaniowymi.



Przez cały czas działalności Spółki, jej jedynym właścicielem pozostaje Gmina Miasto Szczecin.

Z dniem 4 stycznia 2021 r. nastąpiło połączenie Szczecińskiego TBS (spółka przejmująca) z TBS Prawobrzeżę (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie całego majątku spółki przejmowanej, co było zwieńczeniem procesu zainicjowanego Uchwałą Nr VIII/237/19 Rada Miasta Szczecin z dnia 25 czerwca 2019 r.

Obecnie Szczecińskie TBS Sp. z o.o. dysponuje zarejestrowanym kapitałem zakładowym w wysokości 623 814 855 zł który dzieli się na 166 395 udziałów o wartości 3 749 zł każdy, a jedynym udziałowcem jest Gmina Miasto Szczecin.

Szczecińskie TBS zarejestrowane jest pod numerami:
KRS 0000157810,
NIP 852-18-50-722,
REGON 811015666

2. NASZA MISJA

Tworzymy ofertę mieszkań przyjaznych. Rozumiemy przez to zarówno lokale ładne i wygodne, ale także niedrogie. Chcemy by nasze mieszkania były wygodnym miejscem do życia.

Podejmując się nowych inwestycji, godzimy rachunek ekonomiczny z jakością, funkcjonalnością i estetyką. Dbamy też o walory użytkowe budynków i ich otoczenia. Zmieniamy przestrzeń śródmieścia – przywracamy świetność historycznej zabudowy i dbamy o szczecińskie podwórka. Modernizując i remontując śródmiejskie kamienice podnosimy ich standard, by poprawić warunki mieszkaniowe naszych najemców. Najważniejszy dla nas jest człowiek.

Zarządzając nieruchomościami stawiamy sobie za cel satysfakcję mieszkańców ich wygodę i bezpieczeństwo. Dążymy do podnoszenia jakości świadczonych usług. Celom tym służy wdrożony i doskonalony system zarządzania jakością.



Wszystko po to, by każdy z mieszkańców mógł powiedzieć: „mój dom jest tutaj”.

3. ORGANY SPÓŁKI

Zgromadzenie Wspólników Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.

Zgromadzenie Wspólników obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zakres uchwał podejmowany przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest określony w Kodeksie spółek handlowych. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Towarzystwa z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, bądź na wniosek wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego. Rada Nadzorcza zwołuje Zgromadzenie Wspólników w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego oraz jeżeli pomimo złożenia pisemnego wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, Zarząd nie zwołał Zgromadzenia Wspólników w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy m.in.:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Towarzystwa oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,

- powzięcie uchwały o podziale zysku lub pokryciu strat,
- udzielanie absolutorium członkom organów Towarzystwa z wykonania przez nich obowiązków,
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej,
- zmiany aktu założycielskiego Towarzystwa,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego,
- umorzenie udziałów,
- wyrażenie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub użytkowania wieczystego, z zastrzeżeniem, że nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników nabycie i zbycie udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, w szczególności nabycie lub zbycie udziału w nieruchomości gruntowej obejmującej prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu w celu połączenia z nieruchomością, której właścicielem lub współwłaścicielem jest Towarzystwo lub Gmina Miasto Szczecin, a także nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników łączenie lub podział nieruchomości,
- wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów i pożyczek oraz udzielenie gwarancji i poręczeń jeżeli łączna dotychczasowa suma obciążeń Towarzystwa z tych tytułów przekracza 75% kapitału zakładowego Towarzystwa,
- wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań związanych z wydatkiem inwestycyjnym w każdym przypadku, gdy wysokość tego zobowiązania będzie przekraczać 75% kapitału zakładowego,
- wyrażanie zgody na rozporządzenie przez Towarzystwo prawem o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,
- wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Towarzystwo zobowiązania o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz powoływanie i odwoływanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- ustalanie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- uchwalanie Regulaminów Zarządu oraz Rady Nadzorczej
- rozpatrywanie innych spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Urzędzie Miasta Szczecin przy Pl. Armii Krajowej 1 w Szczecinie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z zgodą wspólników wyrażoną na piśmie.

Funkcję Zgromadzenia Wspólników Spółki sprawuje Prezydenta Miasta Szczecin.

Rada Nadzorcza Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.

Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników, na okres trzyletniej indywidualnej kadencji. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje uchwałą Zgromadzenie Wspólników, natomiast Sekretarza wybiera ze swego grona Rada Nadzorcza.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał. Posiedzenia Rady odbywają się w siedzibie Spółki, w Urzędzie Miasta Szczecin przy Pl. Armii Krajowej 1 w Szczecinie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej za zgodą członków Rady Nadzorczej wyrażoną na piśmie. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczący, mają obowiązek zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej także na pisemny wniosek Zarządu lub co najmniej dwóch członków Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów oddanych w obecności co najmniej połowy składu Rady. W przypadku równej liczby oddanych głosów, głos Przewodniczącego liczy się podwójnie, a w razie jego nieobecności, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej lub członka Rady Nadzorczej prowadzącego posiedzenie.

Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej, należy:

- dokonywanie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Towarzystwa,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Towarzystwa oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym wraz z wnioskiem dotyczącym udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia strat,
- składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznych pisemnych sprawozdań z wyników ocen określonych w punktach poprzedzających,
- składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznych pisemnych sprawozdań z własnej działalności (tzw. sprawozdanie Rady Nadzorczej),
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Towarzystwa, którego projekt przygotowuje Zarząd,
- opiniowanie wszystkich spraw wnoszonych przez Zarząd będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników,
- wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów i pożyczek oraz udzielenie gwarancji i poręczeń jeżeli łączna dotychczasowa suma obciążeń Towarzystwa z tych tytułów będzie przekraczać 60% kapitału zakładowego Towarzystwa,
- wyrażanie zgody na zaciąganie zobowiązań związanych z wydatkiem inwestycyjnym w każdym przypadku, gdy wysokość tego zobowiązania będzie przekraczać 60% kapitału zakładowego,
- opiniowanie planów działalności Towarzystwa, w tym rocznych planów finansowych, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- zawieranie umów o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji z członkami Zarządu,
- kształtowanie wynagrodzeń członków Zarządu, zgodnie z zasadami przyjętymi przez - Zgromadzenie Wspólników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- Rada Nadzorcza może również wydawać opinie w innych sprawach, w tym na wniosek Zgromadzenia Wspólników.

Obecnie Rada Nadzorcza liczy 5 członków:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Andrzej Preiss,
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Andrzej Posłuszny,

- Sekretarz Rady Nadzorczej – Pan Włodzimierz Waśniewski,
- Członek Rady Nadzorczej – Pani Agnieszka Salmonowicz,
- Członek Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Wesołowski.

Zarząd Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.

Zarząd Towarzystwa składa się z jednego do czterech członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę członków Zarządów określa Zgromadzenie Wspólników. Członkowie Zarządu powoływani i odwoływani są uchwałami Rady Nadzorczej na czas nieoznaczony. Mandat członka Zarządu wygasa wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu. Mandat członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu.

Zgromadzenie Wspólników w 2021 roku podjęło uchwałę, w której określiło, że Zarząd Spółki jest dwuosobowy. Zarząd może ustanawiać prokurentów. W chwili obecnej ustanowionych jest 5 prokurentów. Zasady i tryb działania Zarządu określa Regulamin uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników. Regulamin zarządu stanowi załącznik do materiałów.

Do dokonywania czynności prawnych w imieniu Towarzystwa uprawnieni są:

- W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania dokumentów w imieniu Towarzystwa uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo.
- W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania dokumentów w imieniu Towarzystwa uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo dwóch członków Zarządu łącznie albo członek Zarządu łącznie z prokurentem, natomiast przy czynnościach skutkujących zaciąganiem zobowiązań w wysokości powyżej 20% (dwadzieścia procent) kapitału zakładowego Spółki do reprezentacji uprawnionych jest dwóch członków Zarządu (nie wyłączając Prezesa Zarządu) łącznie albo członek Zarządu łącznie z prokurentem..

Do kompetencji Zarządu Spółki należą wszelkie sprawy, których nie zastrzega dla innych organów Kodeks spółek handlowych oraz zapisy aktu założycielskiego Spółki.

Od momentu powstania Spółki do chwili obecnej jej Prezesem Zarządu pozostaje Pani Grażyna Szotkowska.

Zarząd ustanowił i udzielił prokury następującym osobom:

- Mariusz Lewandowski,
- Marcin Wajdziak,
- Magdalena Marszałek,
- Waldemar Szajner,
- Agnieszka Muszyńska.

Rodzaj prokury: prokura łączna – współdziałanie łączne dwóch prokurentów.

4. PROFIL DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, oraz zarządzanie zasobem lokalowym, budynkowym i terenami stanowiącymi własność Gminy Miasto Szczecin.

Spółka może również:

- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki;
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki;
- sprawować zarząd nieruchomościami stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność.

Spółka może również prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą w szczególności na:

- sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury technicznej i społecznej związanej z budownictwem mieszkaniowym;
- budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli na sprzedaż i wynajem;
- budowaniu budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
- przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki, w tym związanych z zarządzaniem nieruchomościami;
- budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na sprzedaż;
- budowaniu budynków, obiektów i lokali użyteczności publicznej związanej z funkcjonowaniem zespołu mieszkaniowego (osiedla, dzielnicy, itp.), w tym sprawowania funkcji inwestora zastępczego dla tego typu inwestycji;
- zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe i inne;
- nabywaniu i zbywaniu praw wynikających z umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Spółka może, zgodnie z art. 29 i 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zawierać z pracodawcami, a także osobami mającymi interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, a także zawierać z gminą, powiatem, związkiem międzygminnym lub Agencją Mienia Wojskowego działającym w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których gmina, powiat, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego będzie najemcą.

5. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Struktura organizacyjna Spółki obejmuje następujące komórki organizacyjne:

- 1) Dział Inwestycji,
- 2) Dział Księgowości,
- 3) Dział Ekonomiczno-Finansowy,
- 4) Dział Zarządzania i Eksploatacji,
- 5) Dział Administracyjny,
- 6) Komórka Prawna,
- 7) Komórka Programów Mieszkaniowych i Prywatyzacji,
- 8) Komórka Odbiorów i Przeglądów,
- 9) Komórka Zamówień i Zleceń,
- 10) Samodzielne stanowiska

W skład wymienionych działów i komórek organizacyjnych oraz samodzielnych stanowisk pracy wchodzi stanowiska, których łączna liczba etatów nie może przekroczyć liczby 183,25.

6. PROGRAMY MIESZKANIOWE



Realizując swoją strategię Szczecińskie TBS kieruje ofertę mieszkań na wynajem do wybranych grup klientów - osób potrzebujących wsparcia w pozyskaniu mieszkań dostosowanych do ich potrzeb. W oparciu o zidentyfikowane potrzeby we współpracy z Gminą Miasto Szczecin w ramach Strategii Rozwoju Szczecina opracowane zostały na poziomie operacyjnym i wdrożone programy mieszkaniowe wychodzące naprzeciw tym potrzebom.

Określają one cele, zadania i sposób realizacji, a także warunki jakie muszą spełniać beneficjenci tych programów.

W chwili obecnej Spółka realizuje następujące programy mieszkaniowe: *Dom dla dziecka, Dom na start, Program Nowy Dom, Dom Dużej Rodziny, Dom dla studenta, Dom dla absolwenta, Dom dla seniora.*

7. CELE STRATEGICZNE

Cele strategiczne firmy stanowią filary jej przetrwania i dają szansę na długotrwałe trwanie. Proponowane przez Szczecińskie TBS usługi są chętnie nabywane przez klientów. Przyczyną tego jest wysoka jakość realizowanych mieszkań na wynajem, w oparciu o które Spółka świadczy swoją podstawową usługę jaką jest wynajem mieszkań. Wysoką oceną klientów cieszy się usługa zarządzania nieruchomościami i to zarówno komunalnymi, jak i nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Szczecińskie TBS jest profesjonalnie przygotowane do świadczenia usług w każdym segmencie swojej działalności, co w konsekwencji daje wysoką jakość mieszkań oraz świadczonych usług zarządzania. Wyróżnikiem działalności Spółki jest oferta mieszkań przeznaczonych

na realizację działań Gminy Miasto Szczecin w sferze społecznej przeznaczona na potrzeby pieczy zastępczej, usamodzielnianych wychowanków tej pieczy, usamodzielnionych wychowanków, wielodzietnych dużych rodzin, osób z różnego rodzaju niepełnosprawnościami, a przede wszystkim osób starszych.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Szczecinie nie jest łatwa, ale jest rozpoznana w zakresie potrzeb potencjalnych klientów.



Dlatego też dla Szczecińskiego TBS celami strategicznymi jest:

- utrzymanie stałego poziomu wzrostu udziału w lokalnym rynku mieszkaniowym poprzez oddawanie do użytkowania nowo wybudowanych mieszkań przeznaczonych na wynajem o stawkach czynszu umiarkowanego (4% w.o.),
- utrzymanie stałego poziomu rentowności netto w wysokości około 2%,
- modyfikowanie i uelastycznianie oferty mieszkań wspomaganych na wynajem dla osób starszych z zapewnieniem opieki medycznej, niezbędnej pomocy w czynnościach gospodarczych niesioną przez wolontariuszy oraz aktywizację ludzi starszych na miarę ich możliwości;
- wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom klientów z tzw. niszy rynkowej i ich możliwościach pozyskania swojego „dachu nad głową”,
- przygotowanie ofert mieszkaniowych dla grupy klientów, którzy nie posiadają zdolności kredytowej na zaciągnięcie kredytu na nabycie mieszkania, ale sytuacja finansowa ich gospodarstw domowych jest na tyle dobra, że będą w stanie wynająć mieszkanie przy partycypowaniu w kosztach jego budowy,
- orientowanie się na potrzeby klienta strategicznego – Gminy Miasto Szczecin, stałe i bieżące monitorowanie potrzeb związanych z szeroko rozumianym mieszkalnictwem i przygotowywanie ofert proponujących uczestnictwo w realizacji poszczególnych programów lub zadań prowadzonych w różnym zakresie (sprawy społeczne, nowe miejsca pracy w nowych dziedzinach, studenci, absolwenci, itp.),
- budowanie zaufania klientów poprzez twórcze działanie wykwalifikowanych pracowników Spółki zaangażowanych w proces doskonalenia jakości zasobów mieszkaniowych Spółki i świadczonych usług,



- sukcesywne wzmacnianie roli i pozycji Spółki na szczecińskim rynku usług mieszkaniowych, w tym szczególnie jako efektywnego narzędzia realizacji polityki mieszkaniowej Miasta we wszystkich zgodnych z przedmiotem działalności dziedzinach

- budowanie świadomości, że Spółka jest odpowiedzialna za pracowników, zakłada ich całkowitą solidarność, a także że zespół pracowników jest źródłem trwania Spółki i jej sukcesów,



- pozytywne, uczciwe, sprawiedliwe postępowanie wobec klientów Spółki, pracowników, dostawców usług, wykonawców i podwykonawców, a także konkurencji.

Tym celom podporządkowane są i będą w przyszłości działania Szczecińskiego TBS na każdym szczeblu i przez wszystkich pracowników Spółki.

8. ZASOBY

Na dzień 31 grudnia 2024 r. struktura zarządzanych przez Szczecińskie TBS Sp. z o.o. zasobów przedstawiała się następująco:

Lp.	Zasoby własne i komunalne	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	Lokale mieszkalne własne	8 233	436 269,52
2	Lokale mieszkalne komunalne	2 383	123 035,57
3	Lokale użytkowe własne	322	28 713,35
4	Lokale użytkowe komunalne	177	20 401,72
5	Garaże własne	122	1 990,72
6	Garaże komunalne	186	3 298,30
7	Zarządzane Wspólnoty Mieszkaniowe	559	
	- obejmujące własnościowe lokale mieszkalne	4 097	253 659,66
	- obejmujące własnościowe lokale użytkowe	409	32 916,63

9. INFORMACJE FINANSOWE

Poniżej podano wybrane dane finansowe wg stanu na koniec 2024 roku.

Aktywa trwałe	- 1 309 679 713,45 zł
w tym:	
Rzeczowe aktywa trwałe	- 1 306 624 756,91 zł
Należności długoterminowe	- 0,00 zł

Aktywa obrotowe	- 97 278 916,44 zł
w tym:	
Należności krótkoterminowe	- 5 047 843,33 zł
Inwestycje krótkoterminowe	- 90 552 552,08 zł
 Aktywa razem	 - 1 406 958 629,89 zł
 Kapitał własny	 - 864 712 445,92 zł
w tym:	
Kapitał zakładowy	- 603 727 713,00 zł
Zysk netto	- 13 870 620,21 zł
 Zobowiązania i rezerwy	 - 542 246 183,97 zł
na zobowiązania	
w tym:	
Zobowiązania długoterminowe	- 414 628 522,09 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	- 44 715 792,37 zł
Rozliczenia międzyokresowe	- 79 991 017,92 zł
 Pasywa razem	 - 1 406 958 629,89 zł

10. WSPÓŁPRACA Z GMINĄ MIASTEM SZCZECIN

Gmina Miasto Szczecin jako jedyny właściciel od samego początku aktywnie wspiera Spółkę w działaniach, do których została przez Miasto powołana. Miasto aktywnie współpracuje i wspiera Spółkę przy realizacji zadań dotyczących m.in. nowych zadań inwestycyjnych, obejmujących m.in.:

- nowe budownictwo mieszkaniowe na wynajem o czynszach umiarkowanych oraz komunalnym,
- kompleksową działalność rewitalizacyjną,
- realizację porozumienia w zakresie zarządzania majątkiem komunalnym powierzonym w zarząd,
- realizację zadania inwestycyjnego związanego z budową MEDIATEKI przy ul. Iwaskiewicza – Spółka działa jako inwestor zastępczy w oparciu o umowę zawartą z Miastem.



6. PODSUMOWANIE

Szczecińskie TBS od 29 lat spełnia mieszkaniowe marzenia szczecinian, by każdy mógł powiedzieć, że – *mój dom jest tutaj*.

Do końca 2024 roku:

- wybudowaliśmy blisko 5 064 nowych, komfortowych mieszkań w standardzie pod klucz, na nowoczesnych osiedlach otoczonych zielenią,
- zrewitalizowaliśmy i przebudowaliśmy 605 mieszkań i 117 lokali użytkowych w śródmiejskich kamienicach. Przywróciliśmy im utracony urok, podnosząc ich standard,
- zarządzamy blisko 10,6 tys. mieszkaniami i 499 lokalami usługowymi stanowiącymi własność Spółki i komunalnymi powierzonymi w zarząd oraz blisko 600 wspólnotami mieszkaniowymi, w których jest łącznie 5 506 wyodrębnionych stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych

Na tym nie koniec. W najbliższych planach mamy budowę kolejnych nowych osiedli i modernizację kamieniec.

Plany Szczecińskiego TBS, w tym na 2025 rok

Działalność inwestycyjna Spółki realizowana będzie w oparciu o przyjęte przez Zarząd Spółki plan finansowy, w tym plan na 2025 rok. W planie przedstawiono najważniejsze zadania inwestycyjne planowane na ten okres wraz ze wskazaniem źródeł ich finansowania. W planie ujęto kontynuowanie i zakończenie kilku znaczących inwestycji w ramach rewitalizacji kwartałów nr 33, 36, 40 oraz budowa II Etapu osiedla przy ul. Pokładowej/Masztowej/Oficerskiej. Założono rozpoczęcie jednej dużej inwestycji w ramach budowy III etapu Osiedla Wrzosowe Wzgórze.

Pozostałe planowane działania, w tym na 2025 rok

Do najważniejszych zadań należących do Zarządu Szczecińskiego TBS będzie, podobnie jak do tej pory, należało:

- ✓ współpraca z Gminą Miasto Szczecin w związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne poprzez odpowiednie dopasowanie możliwych działań Spółki do potrzeb Miasta,
- ✓ dostosowanie dokumentów wewnętrznych (zasad, regulaminów) w celu ujednolicenia sposobu postępowania oraz podejmowania decyzji w stosunku do zróżnicowanego zasobu mieszkaniowego, którym dysponuje Spółka,
- ✓ kontynuowanie prowadzonych działań związanych ze strategią zarządzania nieruchomościami położonymi w centrum Miasta w obrębie kwartałów śródmiejskich oznaczonych numerami 9, 16 i 17 (kwartały położone wokół placu Zamenhoffa)

- w celu istotnej poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego nieruchomości budynkowych, lokalowych i gruntowych,
- ✓ kontynuowanie działań związanych z kompleksową rewitalizacją kwartałów śródmiejskich położonych wzdłuż zmodernizowanej i oddanej do użytkowania w 2024 roku alei Wojska Polskiego obejmujących kwartały oznaczone numerami 8 i 39, których celem będzie zakończenie prowadzonych na tym terenie prac,
 - ✓ kontynuacja działań w ramach poprawy jakości przestrzeni, warunków funkcjonowania, jakości usług oferowanych mieszkańcom, opieki nad osobami starszymi i potrzebującymi wsparcia. Jednym z obszarów działań jest odpowiedzialność społeczna, która obejmuje między innymi zapewnienie opieki i dobrych warunków do aktywnego, godnego życia ludziom starszym, rozwój zasobu mieszkań treningowych oraz mieszkań wspomaganych, a także pozyskanie kolejnych lokali na potrzeby domów dziennego pobytu,
 - ✓ kontynuowanie prowadzonych prac rozpoczętych w latach ubiegłych związanych z poprawą stanu technicznego i modernizacją zasobu docelowo czynszowego własnego, z finansowaniem remontów i termomodernizacji tych zasobów, z kredytów z premią termomodernizacyjną i remontową,
 - ✓ realizacja wyznaczonych celów zarządczych,
 - ✓ prowadzenie stałego monitoringu należności Spółki związanych z najmem lokali z uwagi na rosnące ceny produktów i usług,
 - ✓ kontynuowanie wdrożonych i realizowanych efektywnych działań windykacyjnych należności Spółki związanych z najmem lokali,
 - ✓ kontynuacja wdrażania jednolitego sposobu postępowania w zakresie zróżnicowanego zasobu mieszkaniowego. Ścisła współpraca z partycypantami (dysponentami lokali) oraz Miastem Szczecin,
 - ✓ kontynuacja współpracy z Miastem w zakresie pozyskiwania dofinansowania z Funduszu Dopłat na realizację mieszkań na wynajem o czynszu komunalnym oraz różnych innych programów wsparcia rozwoju budownictwa czynszowego oraz modernizacji przebudów budynków lub jego części wolnych od osób i rzeczy a także finansowania infrastruktury technicznej i społecznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
 - ✓ korzystanie w możliwie najszerszym zakresie z dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych związanych z budową nowych mieszkań oraz modernizacją istniejących budynków, a także remontami wolnych lokali mieszkalnych dedykowanych w ramach rządowych programów mieszkaniowych TBS'om/SIM'om,
 - ✓ w ramach wykorzystania lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach, kontynuowanie podjętych działań zmierzające do zagospodarowania części z nich zgodnie z założeniami przyjętymi w Strategii Rozwoju Miasta Szczecin - Wspieranie rozwoju szczecińskiego ośrodka naukowego oraz współpracy środowisk nauki, gospodarki, kultury, sportu oraz wspieranie efektywnych usług społecznych oraz kontynuowanie realizacji programów mieszkaniowych,
 - ✓ współpraca z Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych wskazującym najemców wolnych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin w celu ograniczenia strat w przychodach związanych z długim okresem pozostawiania ich w stanie niezasiedlonym,

- ✓ współpraca z Wydziałem Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Urzędu Miasta Szczecin w zakresie kreowania nowych rozwiązań lub regulacji prawnych obejmujących lokale mieszkalne i użytkowe,
- ✓ współpraca z Wydziałem Spraw Społecznych Urzędu Miasta Szczecin oraz Centrum Usług Społecznych w rozwiązywaniu spraw mieszkaniowych rodzin i osób wymagających wsparcia lub pozostających w przejściowej sytuacji kryzysowej,
- ✓ stałe i bieżące monitorowanie potrzeb Miasta Szczecin związanych z szeroko rozumianym mieszkalnictwem i przygotowywanie ofert proponujących uczestnictwo w realizacji poszczególnych programów lub zadań prowadzonych w różnym zakresie (sprawy społeczne, nowe miejsca pracy w nowych dziedzinach, itp.).

Załącznik – Regulamin Zarządu Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością