Tarnobrzeg, 10.09.2024r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI TARNOBRZESKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

**ZA VII MIESIĘCY 2024 r. Z OCENĄ STANU SPÓŁKI**

**I. Wynik finansowy Spółki za VII miesięcy 2024r.**

**I. A.** Spółka na dzień 31.07.2024 roku odnotowała stratę finansową, która wyniosła -601 781,69 zł. Strata dotyczyła zarówno całokształtu działalności jak również poszczególnych rodzajów działalności tj.:

- na działalności operacyjnej strata wyniosła – 186 461,04 zł

- na działalności finansowej strata wyniosła – 281 385,44 zł

- na pozostałej działalności operacyjnej starta wyniosła –  133 935,21 zł.

Do czynników wpływających w głównej mierze na wyniki Spółki w pierwszym półroczu 2024 roku zaliczyć trzeba:

1. Niedoszacowanie stawki czynszu w zasobach własnych – obecne stawki czynszu nie pokrywają kosztów utrzymania zasobów związanych ze spłatą kredytów, eksploatacją
 i remontami.
2. Wzrost kosztów remontów zasobu własnego. Na dzień 31.07.2024 zostały wykonane remonty:
* modernizacja instalacji CWU w budynkach Dekutowskiego 26 i 26A : 69 120,00 zł
* wykonanie remontu parkingu Kopernika 16A: 4 420,25 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Sienkiewicza 66: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych 11 Listopada 2: 20 520,00 zł
* wymiana opraw oświetlenia ulicznego: 6 399,99 zł
* malowanie czterech klatek schodowych 11Listopada 6A: 41 040,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Dekutowskiego 26: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Dekutowskiego 26A: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Kopernika 16A: 20 520,00 zł
* malowanie dwóch klatek schodowych Kopernika 16B: 20 520,00 zł
* remont mieszkania Dekutowskiego 26A/4: 12 600,00 zł
* remont tarasu Kopernika 23: 30 652,99 zł
* remont 3 balkonów ul. Św. Barbary 9B 13 176,00 zł
* **Razem 300 529,23 zł**

Drobne prace remontowe wykonywane na bieżąco na budynkach mieszkalnych oraz zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach wyniosły 25 699,83 zł.

Należy tu zaznaczyć, że roczne przychody z tytułu czynszów przeznaczone na pokrycie kosztów remontów jakie planuje Spółka to 120 643,88 zł

Niestety kilkuletnie opóźnienia w realizacji prac oraz wzrost cen energii elektrycznej wykorzystywanej głównie do podgrzewu wody wymusiły zwiększone wydatki w bieżącym roku.

1. Wysokie koszty obsługi kredytów inwestycyjnych – w okresie I-VII 2024 roku koszty odsetek od kredytów inwestycyjnych wyniosły 286 480,28 zł
2. Wzrost kosztów waloryzacji kaucji i partycypacji w związku z rotacją najemców w zasobie własnym – koszt waloryzacji w okresie I-VII 2024 wyniósł 143 700,54 zł
3. Wzrost kosztów sądowych związanych toczącymi się sprawami sadowymi w których stroną jest TTBS (w tym koszty zastępstwa procesowego w sprawach z Wykonawcą i Podwykonawcą budynku Św. Barbary 9B, sprawy z najemcami o podwyżkę czynszu i opłaty nienależne) - koszty sądowe w okresie I-VII 2024 wyniosły 115 419,90 zł.
4. Wypłata trzymiesięcznej odprawy dla odwołanego Prezesa Spółki.

Koszty sądowe ponoszone przez Spółkę z tytułu skierowanych wobec Spółki pozwów mieszkańców:

toczą się w sprawach:

a) o ustalenie, że podwyżka czynszu w zasobach TTBS wprowadzona od 1 lutego 2023 roku była niezasadna lub zasadna w innej wysokości. Wpłynęło trzydzieści jeden pozwów o łącznej wartości przedmiotu sporu na kwotę 52 582,49 zł bez odsetek. Spółka dla w/w lokali nalicza przychód w pełnej wysokości wg stawki po podwyżce, tworząc jednocześnie odpis na należności sporne. Na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2023 roku odpis ten pomniejszył wynik finansowy spółki o 76 361,48 zł. Dotychczas Spółka poniosła koszty w tych sprawach z tytułu zaliczek na opinię biegłych sądowych, pełnomocnictwa dla adwokata i kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 72 144,80 zł.

b) o zwrot opłat za energię techniczną, windę i domofon. 11 Najemców lokali TTBS skierowało swoje roszczenie o zwrot opłat pobieranych przez TTBS za energię techniczną, domofon i windę w latach 2012-2022 na kwotę łączną 158 904,73 zł (należność główna wraz z odsetkami nadzień bilansowy 31 grudnia 2023r.). Zarząd Spółki podjął decyzję o nie tworzeniu rezerw na przedmiotowe roszczenie za rok bilansowy 2023. Dotychczas Spółka poniosła koszty w tych sprawach z tytułu zaliczek na opinię biegłych sądowych i pełnomocnictwa dla adwokata, w kwocie 12 687 zł.

**I.B.** W celu utrzymania bieżącej płynności finansowej, w analizowanym okresie, Spółka dokonała sprzedaży składników majątkowych. W okresie I-VII 2024 roku zostały sprzedane m.in.:

* mieszkanie i garaż w budynku mieszkalnym Św. Barbary 9B
* budynek przy ul. 11 Listopada 20A
* działki przy ul. 11 Listopada

Środki uzyskane ze sprzedaży pozwoliły na zapłatę zobowiązań za wykonane usługi remontowe oraz utrzymanie bieżącej płynności. Spółka skorzystała również z zawieszenia rat kredytów inwestycyjnych w miesiącu czerwcu i lipcu 2024 roku.

**I.C.** Zdarzenia gospodarcze wpływające na wynik finansowy i płynność finansową Spółki do końca 2024 r. :

1. Na pogorszenie wyniku finansowego Spółki wpłynie:

1) poniesienie kosztów zastępstwa procesowego o zwrot opłat za energię techniczną i domofon (11 pozwów) – koszty zgodnie z zawartą umową wynoszą 42 066,00 zł.

2) podjęte zobowiązania na 2024 rok bez zabezpieczenia źródeł finansowania.

 W dniu 12.03.2024 rok TTBS Sp. z o.o. zawarło z ECO Tarnobrzeg Spółka z o.o. 39-400 Tarnobrzeg, ul. Sikorskiego 4 następujące umowy:

* Umowę nr 5/2024/P na wykonanie dokumentacji projektowej i budowę przyłącza ciepłowniczego wraz z węzłem cieplnym do budynku Kopernika 16 A w Tarnobrzegu stanowiącego zasób TTBS z terminem rozpoczęcia dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej od 1.07.2024. Prace zostały przez ECO zrealizowane
 w umownym terminie do 30.06.2024r. Z uwagi na nie wykonanie przez TTBS wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w dniu 28.06.2024 rok zawarto aneks Nr 1/2024 rok do w/w umowy przesuwający termin rozpoczęcia dostawy ciepła na dzień 1.10.2024r.
* Umowę nr 6/2024/P na wykonanie dokumentacji projektowej i budowę przyłącza ciepłowniczego wraz z węzłem cieplnym do budynku Kopernika 16 B w Tarnobrzegu stanowiącego zasób TTBS z terminem rozpoczęcia dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej od 1.07.2024. Prace zostały przez ECO zrealizowane
w umownym terminie do 30.06.2024r. Z uwagi na nie wykonanie przez TTBS wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w dniu 28.06.2024 rok zawarto aneks Nr 1/2024 rok do w/w umowy przesuwający termin rozpoczęcia dostawy ciepła na dzień 1.10.2024r.

Zasadność podjętej przez Zarząd decyzji od strony technicznej nie budzi wątpliwości. Koszt ogrzewania i przygotowania ciepłej wody przy wykorzystaniu energii elektrycznej jest dla mieszkańców znacząco wyższy niż koszt energii cieplnej z systemu ciepłowniczego. Również koszty konserwacji i napraw elektrycznych urządzeń grzewczych jest coraz wyższy z uwagi na okres eksploatacji.

**NIESTETY Zarząd nie posiadał w planie finansowym środków na realizację robót związanych
z wykonaniem wewnętrznych instalacji c.o. i c.w.u w 2024 roku.**

Na chwilę obecną Spółka poniosła koszty:

1. opłat przyłączeniowych 2 x 7 995 zł brutto łącznie 15 990 zł brutto,
2. wykonania dokumentacji projektowej wykonania wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u
w wysokości 2 x 11 685 brutto łącznie 23 370,00 zł brutto.

Zebrano oferty na realizację prac:

1. wykonanie wewnętrznej instalacji c.w.u. - koszt łączny za dwa budynki 69 120 brutto:
2. wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. - koszt budynku Kopernika 16A: 219 391,88 zł brutto; koszt budynku Kopernika 16B: 218 892,17 zł brutto. Razem koszt instalacji c.o. na 2 budynki wynosi 438 284,05 zł.

**ŁĄCZNIE wykonanie wewnętrznej instalacji c.w.u. i c.o. 546 764,05 zł brutto.**

**Z uwagi na zapisy kar umownym niezbędne jest zrealizowanie prac.**

Mimo trudnej sytuacji finansowej Zarząd TTBS podjął decyzje o wykonaniu do końca września instalacji centralnej wody użytkowej w tych budynkach w celu rozpoczęcia realizacji zobowiązania umownego. Koszt prac w 2024 roku wyniesie 69 120 brutto.

Jednocześnie Zarząd podjął rozmowy z ECO Tarnobrzeg o przesunięciu realizacji zobowiązania umownego w zakresie odbioru ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania dla tych budynków do końca września 2025r.

2. Na poprawę bieżącej płynności finansowej Spółki może wpłynąć sprzedaż lokali.

W połowie sierpnia 2024 r. Zarząd skierował wstępną propozycję sprzedaży lokali mieszkalnych i garażowych do najemców lokali w budynku Św. Barbary 9B. Jest to kontynuacja sprzedaży rozpoczętej w latach ubiegłych. W budynku tym zostało sprzedanych 9 lokali mieszkalnych i 2 boksy garażowe. Na chwilę obecną zgłosiło się dwóch potencjalnych nabywców na wynajmowane przez nich lokale mieszkalne i 1 boks garażowy. Wstępne środki ze sprzedaży lokali po odjęciu partycypacji i kaucji wyniosłyby ok. 600 tys. zł.

1. Spółka skorzysta w miesiącu wrześniu i październiku z możliwego zawieszania w spłacie kredytów zaciągniętych w BGK na budowę lokali, co zmniejszy wydatki na spłatę rat kapitałowo-odsetkowych o ok. 185 700 zł i obniży koszty Spółki z tytułu odsetek o ok. 39 600 zł.

**I.D.** Przyczyny obniżenia przychodów Firmy w 2024 r.

1. Obniżenie oferty na przetarg na realizacje usług zarządzania zasobem nieruchomości Miasta. Obecna umowa obowiązuje do 20 listopada 2024 r.

Z uwagi na zamiar przejęcia usług zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Tarnobrzega przez konkurencyjną firmę Spółka TTBS radykalnie obniżyła ofertę na realizację przedmiotowej usługi
w 2024 roku. Obniżono ofertę netto o 235 616,88 zł tj. o 25,5% i o tyle zmniejszył się przychód firmy z tytułu realizacji niniejszej umowy.

1. Brak złożenia oferty w postepowaniu na **Administrowanie nieruchomościami, utrzymanie czystości i pielęgnacja terenów nad Jeziorem Tarnobrzeskim wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta Tarnobrzega wraz z wykonywaniem sezonowych prac. Wartość kontraktu opiewała na ponad 800 000 zł.**
2. **Niedoszacowanie kosztów do wysokości stawek eksploatacyjnych.**

**II. Możliwość wypowiedzenia umów kredytowych przez BGK**

W dniu 25 czerwca 2024r. wpłynęło do TTBS Sp. z o. o. pismo z Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych banku BGK, które było konsekwencją przeprowadzonej przez przedmiotowy departament rocznej oceny TTBS Sp. z o.o. W piśmie tym Departament zobowiązuje TTBS Sp. z o.o. do podjęcia działań skutkujących wzrostem przychodów do poziomu pokrywającego koszty eksploatacji zasobu własnego. Pismo w załączeniu.

Z przeprowadzonej analizy przy obecnej wysokości stawek uwzględnionych w stawce czynszowej na spłatę kredytów w BGK obecnie występuje niedoszacowanie na poziomie kilkudziesięciu tysięcy złotych. Należy założyć, że w 2025 roku bez podniesienia stawek czynszu najmu niedoszacowanie wyniosłoby ok. – 136 189,17 zł.

Dla kredytu komercyjnego zaciągniętego w Banku Spółdzielczym na budowę budynku Św. Barbary 9B niedoszacowanie obecnie wynosi ok. -115 755,81 zł i taki stan będzie się utrzymywał w 2025 r.

Koniecznym jest dostosowanie kwot na spłatę zaciągniętych kredytów w stawkach czynszowych do wysokości obciążeń od 1 stycznia 2025r.

**III. Sprawy sądowe - Inwestycja Św. Barbary 9B**

Inwestycja Św. Barbary 9B jest i będzie nadal dużym obciążeniem dla Spółki, bezpośrednio zagrażającym jej funkcjonowaniu w przyszłości.

Sprawy sądowe związane z inwestycją Św. Barbary 9B prowadzone są w imieniu Spółki przez Kancelarię Adwokacką z Rzeszowa:

 W skrócie przedstawiają się następująco:

1. **Sprawa** z powództwa Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przeciwko 1) MARCOM Sp. z o.o. , 2)Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. o zapłatę. Sygn. Akt VI GC 218/23. Pozew inicjujący postępowanie z dn. 10.06.2020r.

TTBS domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 570 612,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu:

* Różnicy pomiędzy fakturami wystawionymi przez Pozwany 1. Tj. MarCom Sp. z o.o. : Fa 3/10/2018 i Fa 5/01/2019, a karami umownymi wynikającymi z not nr 24 i 62 ( dokonano potrącenia kar umownych z wynagrodzeniem należnym Pozwanym) **- 113 360,37 zł,**
* Nakładów poniesionych z tytułu wykonawstwa zastępczego **- 105 394, 548 zł,**
* Wydatków poniesionych z tytułu konserwacji i utrzymania budynku – **96 647,06 zł,**
* Utraconych dochodów – **255 210,33 zł.**

Sprawa oddalona w I instancji w całości. W wyniku złożonej przez TTBS Sp. z o.o. apelacji Sąd Apelacyjny w Rzeszowie uchylił zaskarżony wyrok w zakresie kwoty 113.360, 37 zł z tytułu kar umownych. Oddalił apelację w pozostałym zakresie.

W ocenie obecnego Zarządu nie dołożono należytej staranności w przygotowaniu materiałów do wytoczenia niniejszego postępowania. W postępowaniu tym wydana została bardzo niekorzystna dla Spółki opinia Biegłego Sądowego, której nie potrafiliśmy skutecznie zanegować. Przedmiotowe niedociągnięcia zostały wyartykułowane w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 31 kwietnia 2023r.

Sprawa w toku, postępowanie dowodowe zakończone, oczekujemy na wyrok sądu.

Sprawa bardzo ważna gdyż jej rozstrzygnięcie w zakresie kwoty dochodzonej z tytułu naliczonej wykonawcy kary umownej będzie miało swoje skutki dla rozstrzygnięć
w poniższych dwóch sprawach.

1. Sprawa z powództwa MARCOM Sp. z o.o. przeciwko Tarnobrzeskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. o zapłatę 736 359,97 wraz z odsetkami za opóźnienie
w transakcjach handlowych liczonymi od 1 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty. Pozew inicjujący postępowanie z dnia 29.12.2021r. sygn. Akt. VI GC 17/22 przed Sądem Okręgowym W Rzeszowie.

W odpowiedzi na pozew Pełnomocnik TTBS wniósł o

* oddalenie powództwa w całości,
* Potrącenia dochodzonej przez Powoda wierzytelności w wysokości 736 359,97 zł wynikającą z faktury numer FA/3/10/2018 z przysługującą Pozwanemu wierzytelnością z tytułu kary umownej w wysokości 756 079,14 zł dokonanego na podstawie noty księgowej nr 62 z dnia 27 listopada 2018 r.
* z daleko idącej ostrożności procesowej i na wypadek nie uznania zasadności potrącenia ze względu na kary umowne zgłoszonego powyżej Pozwany ponosi zarzut potrącenia wierzytelności Powoda dochodzonej w niniejszej sprawie kwoty z wzajemną wierzytelnością Pozwanego o zwrot kwoty, tj. 3 000 000 zł, a to tytułem kosztów usunięcia wykonanych robót budowlanych.

TTBS złożyło wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie pod sygn. Akt VI GC 185/20.

W ocenie obecnego Zarządu również w tej sprawie nie potrafiliśmy skutecznie zanegować niekorzystnej opinii tego samego biegłego sadowego. Jedynym pozytywnym elementem opinii biegłego jest wykazanie i wycenienie wad wykonawczych budynku, które zgłoszono do potrącenia w niniejszym postepowaniu.

Postępowanie dowodowe zakończone.

Postanowieniem Sądu z dnia 1 marca 2023 roku w sprawie sygn. Akt VI GC 17/22 Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie pod. sygn. Akt VI 185/20.

Pismem z dnia 17 października 2023 r. pełnomocnik TTBS złożył w Sądzie Okręgowym
w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy w sprawie syg. Akt. VI 17/22 PISMO PEŁNOMOCNIKA POZWANEGO w którym :

Podnosi ewentualny zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej przez Powoda w niniejszym postępowaniu z wierzytelnością Strony Pozwanej przeciwko Powodowi w kwocie 963 484,41 zł, z tytułu dokonania przez Pozwanego spłaty Podwykonawcy ABM Solid S.A.
 w upadłości likwidacyjnej, z którym to podwykonawcą MarCom Sp. z o.o. zawarł umowę podwykonawczą dnia 5 czerwca 2017 r. i należnego wynagrodzenia nie uregulował.

 Na koniec 2023 roku utworzono rezerwę w wysokości 1 023 846,03 zł w związku z toczącym się postępowaniem. Na kwotę tą składa się kwota główna 736 360,00 zł wraz z odsetkami, które na dzień 31.12.2023r. wynosiły 287 486,03 zł. **Jednakże spółka nie posiada** **płynności finansowej na spełnienie przedmiotowego roszczenia.**

1. Sprawa z powództwa MARCOM Sp. z o.o. przeciwko Tarnobrzeskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Sygn. Akt VI GC 79/23 . Pozew inicjujący postępowanie z 29.12.2022r. o zapłatę kwoty 1 786 227,57 zł tytułem:
* zapłaty faktury nr FA/3/10/2028 z dnia 30 października na kwotę 1 786 227,57 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi:
* od kwoty 1 207 806,50 złotych od dnia 24 lutego 2019 r. do dnia zapłaty
* od kwoty 578 421,07 złotych od dnia 5 lutego 2019 roku do dnia zapłaty

Adwokat z Kancelarii w Rzeszowie w odpowiedzi na pozew złożył o :

- oddalenie powództwa w całości

- podniósł zarzut potrącenia dochodzonej przez Powoda wierzytelności w wysokości 1 207 806,50 z zł wynikającą z faktury numer FA/5/01/2019 z przysługującą Pozwanemu wierzytelnością z tytułu kary umownej w wysokości 1 301 447,70 zł oraz 19 719,17 zł dokonanego na podstawie not księgowych nr 62 z dnia 27 listopada 2018 r. oraz nr 24 z dnia 29 marca 2019 ro.

- podniósł zarzut potrącenia dochodzonej przez powoda wierzytelności w wysokości 578 421,07 zł z przysługującemu Pozwanemu wierzytelnością wynikającą z bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia dalszym podwykonawcom w kwocie 1 035 137,67 zł.

Obie strony złożyły wnioski o powołanie biegłego sądowego.

TTBS złożyło wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie pod sygn. Akt VI **GC 218/23 (TTBS przeciw MarCom
 o kwotę 113 360,37 zł)**.

Postanowieniem Sądu z dnia 26 września 2023 roku w sprawie sygn. Akt VI GC 79/23 Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie pod. sygn. Akt VI 218/23.

Pismem z dnia 17 października 2023 r. pełnomocnik TTBS złożył w Sądzie Okręgowym w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy w sprawie syg. Akt. VI GC 79/23 PISMO PEŁNOMOCNIKA POZWANEGO
 w którym :

Podnosi ewentualny zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej przez Powoda w niniejszym postępowaniu z wierzytelnością Strony Pozwanej przeciwko Powodowi w kwocie 963 484,41 zł,
 z tytułu dokonania przez Pozwanego spłaty Podwykonawcy ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, z którym to podwykonawcą MarCom Sp. z o.o. zawarł umowę podwykonawczą dnia 5 czerwca 2017 r. i należnego wynagrodzenia nie uregulował.

**Spółka nie utworzyła rezerwy na przedmiotowe roszczenie i nie posiada płynności finansowej na spełnienia przedmiotowego roszczenia.**

**VI. Postępowania zgłoszone przez Spółkę do Prokuratury**

TTBS Sp. z o.o. złożyła zawiadomienia do Prokuratury Rejonowej w Tarnobrzegu o przestępstwo
 z art. 296 § 1 kodeksu karnego zgodnie z którym kto będąc obowiązany na podstawie przepisu ustawy, decyzji właściwego organu lub umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi lub działalnością gospodarczą osoby fizycznej, prawnej, przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub nie dopełnienie ciążącego na nim obowiązku wyrządza jej szkodę majątkową, podlega karze pozbawienia wolności od trzech miesięcy do lat 5.

1. w dniu 7.05.2024r. złożono zawiadomienie o popełnienie przestępstwa o czyn jak wyżej wobec Członka Zarządu będącego w okresie od 01.07.2012 roku do 31.05.2015 roku Prezesem Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
 w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego przy ul. Kopernika 25 w Tarnobrzegu oraz budowie dziesięciu domów jednorodzinnych na osiedlu Ocice w Tarnobrzegu. W dniu 4.07.2024r. wpłynęło do Spółki pismo
z Komendy Miejskiej Policji w Tarnobrzegu o przesłanie pełnej kopi dokumentacji związanej z realizacją w/w przedsięwzięć wraz z sprawozdaniami finansowymi TTBS Sp. z o.o. za lata 2014-2019.

W dniu 6 sierpnia 2024 roku Prokurator wydał Postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa wobec stwierdzenia, że zachodzi inna okoliczność wyłączająca ściganie polegająca na konsumpcji skargi publicznej, na podstawie art. 17 § 1 pkt 11 k.p.k.

1. w dniu 27.06.2024r. złożono zawiadomienie o popełnienie przestępstwa o czyn jak wyżej wobec Członka Zarządu będącego w okresie od 11.12.2015 roku do 23.01.2019 roku Prezesem Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w zakresie realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego przy ul. Św. Barbary 9b.

**VII. Analiza możliwości zwiększenia przychodu Spółki w 2025 roku, w celu rozłożenia kosztów stałych na większy zakres prowadzonych działalności:**

1. Urealnienie oferty na zarządzanie zasobem nieruchomości Miasta Tarnobrzega,
2. Udział w postępowaniu na „Zarządzanie Jeziorem Tarnobrzeskim wchodzącym w skład zasobu nieruchomości Miasta Tarnobrzega wraz z wykonywaniem sezonowych prac porządkowych”,
3. Pozyskiwanie nowych wspólnot do obsługi administracyjnej. Spółka będzie rozszerzyć swoje usługi na terenie miasta Sandomierza (złożono 3 oferty na zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi w tym mieście),
4. Regulacja stawek czynszu w zasobach TTBS Spółka z o.o. .

**VIII. Wzmocnienie sytuacji finansowej spółki w celu kontynuacji budownictwa mieszkaniowego z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów z BGK.**

Realizacja nowych inwestycji nie będzie możliwa bez zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej spółki. Jest to możliwe poprzez:

- dokapitalizowanie spółki przez właściciela Miasto Tarnobrzeg w formie wkładu pieniężnego. Mając jednak na uwadze potrzeby inwestycyjne Miasta Zarząd ma świadomość ograniczonych możliwości właściciela na dokapitalizowanie Spółki.

- zbycia aktywów trwałych Spółki – lokali mieszkalnych, boksów garażowych.

Zbycie lokali jest możliwe przy spełnieniu zapisów ustawy o społecznych formach mieszkalnictwa. Cena lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym musi uwzględniać spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego TTBS wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości, a w przypadku nieruchomości, na które BGK udzielił kredytu na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 roku, także wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu.

Budynki o najniższym zadłużeniu kredytowym są Kopernika 16A i 16B, dla których spłata kredytu planowana jest na II półrocze 2026 roku oraz budynek 11 listopada 6A, Dekutowskiego 26, 26A dla których spłata kredytu zakończy się w I połowie 2028 roku.

Lokale w tych budynkach posiadają najniższe obciążania kredytowe i mogą stanowić atrakcyjną ofertę zakupu dla obecnych najemców.

**Podsumowując:**

Sytuacja prawna i finansowa Spółki działającej w konkurencyjnym otoczeniu na chwilę obecną i w najbliższej przyszłości nie daje jej możliwości rozwoju – podejmowania działań inwestycyjnych dla których została stworzona. Jedynie zdecydowane działania właścicielskie w zakresie zwiększenia aktywów finansowych Spółki umożliwią zatrzymanie niekorzystnych trendów i dadzą impuls do dalszego rozwoju spółki.