



CHTBS

SPÓŁKA Z O.O.

CHEŁMSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO



RAPORT

Z DZIAŁALNOŚCI

lata 2019 - 2023



SPIIS TREŚCI

ROZDZ. II PODSTAWOWE INFORMACJE	7
ROZDZ. III FINANSE - RZiS ZA 2019 - 2023	8
ROZDZ. IV INWESTYCJE	16
ROZDZ. V PERSPEKTYWY	22
ROZDZ. VI MOCNE STRONY I ZAGROŻENIA FUNKCJONALNOŚCI SPÓŁKI	24



OD PREZESA

Szanowni Państwo

Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. zostało utworzone Uchwałą Nr XI/160/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 27 sierpnia 1999 r. jako jednoosobowa Spółka Miasta Chełm. Udziałowcem Spółki w **100 % jest Miasto Chełm.**

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest **budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.**

Dodatkowo do zadań Towarzystwa należy również **modernizacja i remont własnych zasobów, wynajem lokali oraz administrowanie budynkami.**

Nasze mieszkania przeznaczone są dla osób pracujących, ale nieposiadających zdolności kredytowych. Przyszli Najemcy **muszą dysponować jedynie środkami na wkład własny czyli tzw. partycypację.**

Oferta Towarzystwa jest bardzo atrakcyjna między innymi dlatego gdyż **mieszkańcy nie ponoszą żadnego ryzyka kredytowego** ponieważ wszystkie formalności i obciążenia bierze na siebie Spółka, a Najemca przez **okres trwania kredytu odprowadza jedynie jego część w formie comiesięcznego czynszu.**

Najemcą w TBS-ie **może zostać osoba, która związana jest z Chełmem – mieszka tutaj lub pracuje** oraz **posiada udokumentowane dochody umożliwiające utrzymanie mieszkania** a także **wkład własny** określony na podstawie metrażu mieszkania.

Na dzień dzisiejszy w zasobach Chełmskiego TBSu znajduje się **9 wielorodzinnych budynków mieszkalnych umiejscowionych na terenie Miasta** w których znajduje się łącznie **310 mieszkań.**

Bogdan Drygasiewicz

Prezes ChTBS Spółka z o.o.



ROZDZ. II

PODSTAWOWE INFORMACJE

Należąca w 100 % do miasta - Spółka - o nazwie - **Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego** została powołana do życia **pod koniec 1999 roku**, a działalność swoją rozpoczęła w połowie roku dwutysięcznego. Powołanie Spółki wychodziło naprzeciw potrzebom budowy mieszkań pod wynajem osobom których nie stać na ich zakup na rynku.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – **41.20.Z**

Dodatkowo Spółka może działać w zakresie:

- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - **43.11.Z**,
- Przygotowanie terenu pod budowę - **43.12.Z**,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - **68.10.Z**,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - **68.20.Z**,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - **68.32.Z**,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach - **81.10.Z**.

ZATRUDNIENIE

Rok	Ilość osób zatrudnionych na etatach
2018	9 osób
2019	10 osób
2020	10 osób
2021	10 osób
2022	9 osób
2023	9 osób



ROZDZ. III

FINANSE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
ZA LATA 2019-2023

Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w niżej przedstawionym zestawieniu tabelarycznym przedkłada poszczególne wartości **Rachunku zysków i strat za lata obrotowe od 2018 do 2023 roku**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.838.342,59	1.950.268,14	2.130.171,1	2.258.233,56	2.694.418,79	3.390.178,90
od jednostek powiązanych					
0	0	0	0	0	0
Przychody netto ze sprzedaży produktów					
1.838.342,59	1.844.569,69	2.081.583,48	2.258.233,56	2.694.418,79	3.135.136,63
Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)					
0	0	0	0	0	0
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki					
	105.698,45	48.587,62			255.042,27
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów					
0	0	0	0	0	0
KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
1.523.609,16	1.613.023,34	1.791.105,25	1.775.415,52	2.228.151,86	2.485.671,94
Amortyzacja					
256.546,89	256.448,97	294.648,03	319.700,67	311.830,62	312.915,73
Zużycie materiałów i energii					
406.131,37	416.226,30	462.688,34	529.221,59	664.175,42	755.350,17
Usługi obce					
90.921,37	178.021,18	253.974,47	57.400,99	216.050,32	382.399,19
Podatki i opłaty, w tym					
127.440,00	129.787,50	129.934,70	149.584,80	157.343,80	205.435,09
podatek akcyzowy					
0	0	0	0	0	0

Wynagrodzenia					
516.197,11	507.036,87	509.845,10	601.843,93	716.352,62	651.568,87
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia					
109.579,17	104.905,40	115.284,39	100.426,61	140.219,42	151.848,53
Pozostałe koszty rodzajowe					
16.793,25	20.597,12	24.730,22	17.236,93	22.179,66	26.154,36
Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
0	0	0	0	0	0
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)					
314.733,43	337.244,80	339.065,85	482.818,04	466.266,93	904.506,96
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE					
29.685,56	30.674,83	20.848,09	29.413,48	34.602,49	30.081,54
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych					
0	0	0	0	0	0
Dotacje					
0	0	0	0	0	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych					
0	0	0	0	0	0
Inne przychody operacyjne					
29.685,56	30.674,83	20.848,09	29.413,48	34.602,49	30.081,54
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE					
33.639,22	65.585,33	65.097,72	56.606,99	18.209,98	225.940,39
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych					
0	0	0	0	0	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych					
0	0	0	0	0	0
Inne koszty operacyjne					
33.639,22	65.585,33	65.097,72	56.606,99	18.209,98	225.940,39

ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)					
310.779,77	302.334,30	294.816,22	455.624,53	482.659,44	708.648,11
PRZYCHODY FINANSOWE					
23.437,91	22.797,54	9.202,62	3.889,83	63.849,51	27.135,12
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:					
0	0	0	0	0	0
od jednostek powiązanych					
0	0	0	0	0	0
Odsetki, w tym:					
23.437,91	22.797,54	9.202,62	3.889,83	63.849,51	27.135,12
od jednostek powiązanych					
0	0	0	0	0	0
Zysk ze zbycia inwestycji					
0	0	0	0	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji					
0	0	0	0	0	0
Inne					
0	0	0	0	0	0
KOSZTY FINANSOWE					
225.995,61	216.387,03	140.282,98	131.23,57	447.524,50	530.702,08
Odsetki, w tym:					
225.995,61	216.387,03	140.282,98	131.523,57	447.524,50	530.702,08
od jednostek powiązanych					
0	0	0	0	0	0
Strata ze zbycia inwestycji					
0	0	0	0	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji					
0	0	0	0	0	0
Inne					
0	0	0	0	0	0

ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)					
108.222,07	108.744,81	163.735,86	327.990,7	98.984,45	205.081,15
WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZJNYCH (J.I.-J.II.)					
0	0	0	0	0	0
Zyski nadzwyczajne					
0	0	0	0	0	0
Straty nadzwyczajne					
0	0	0	0	0	0
ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J)					
108.222,07	108.744,81	163.735,86	327.990,79	98.984,45	205 081,15
Podatek dochodowy					
20.484,00	12.048,00	8.267,00	5.674,00	8.101,00	6.218,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)					
0	0	0	0	0	0
ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)					
87.738,07	96.696,81	155.468,86	322.316,79	90.883,45	198.863,15

ROK 2018

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 1.610.726,93 zł
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 227.615,66 zł
- przygotowanie dokumentacji technicznej do rozpoczęcia nowej inwestycji przy ulicy Synów Pułku

zysk netto

87.738,07 zł

ROK 2019

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 1.625.193,25 zł
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 219.376,44 zł
- rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego przy ulicy Synów Pułku 26 – poniesiony koszt 3.261.302,51 zł

zysk netto

96.696,81 zł

ROK 2020

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 1.882.228,31 zł (wzrost przychodów związany był z oddaniem do użytku w lipcu 2020 roku nowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego mieszczącego się przy ulicy Synów pułku 26)
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 199.355,17 zł
- poniesiony koszt inwestycji – 1.823.823,21 zł
- znaczny spadek poniesionych kosztów finansowych związany z obniżeniem stóp procentowych, które mają wpływ na wysokość rat kredytowych

zysk netto

155.468,86 zł

ROK 2021

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 2.064.909,14 zł
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 193.324,42 zł
- rozpoczęcie nowej inwestycji – poniesiony koszt 229.368,19 zł
- dalszy spadek wysokości zapłaconych odsetek kredytowych

zysk netto

322.316,79 zł

ROK 2022

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 2.489.269,04 zł (z powodu stale rosnących stóp procentowych kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych oraz rosnących kosztów utrzymania posiadanych nieruchomości, rosnącej inflacji oraz stałym wzrostem cen Spółka zmuszona była do podwyżki czynszu. Dodatkowo wzrost kosztów ponoszonych do MPEC spowodował zwiększenie opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody)
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 205.149,75 zł
- drastyczny wzrost stóp procentowych, co wiązało się z poniesieniem bardzo wysokich kosztów finansowych
- koszty poniesione na inwestycję 5.541.041,87 zł

zysk netto

90.883,45 zł

- przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych 2.920.418,60 zł (wzrost przychodów związany był z podwyżką opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zwiększoną ceną podgrzania wody i centralnego ogrzewania, co równoznaczne było ze zwiększonym kosztem poniesionym do UM i MPEC)
- przychody z tytułu zarządzania WM i wynajmu lokali usługowych 214.718,03 zł
- kontynuacja budowy budynku mieszkalnego 50-rodzinnego przy ul. Szarych Szeregów (dzisiaj ul. Zachodnia 53) – poniesiony koszt 4.850.583,81 zł
- dalszy wzrost kosztów poniesionych na spłatę rat kredytowych

zysk netto**198.863,15 zł**



ROZDZ. IV

INWESTYCJE

ROK 2018

Prowadzenie prac przygotowawczych do rozpoczęcia inwestycji związanej z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Synów Pułku w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Po zakończeniu rozpoczętych w 2017 roku prac związanych z opracowaniem pełno branżowej dokumentacji projektowej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Chełmie przy ul. Synów Pułku oraz po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, dnia 10 sierpnia 2018 r. wszczęliśmy postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na wyłonienie wykonawcy tej inwestycji.

W związku z tym, iż w prowadzonym postępowaniu najniższa oferta znacznie przewyższała kwotę, którą Spółka zamierzała przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, w dniu 6 września 2018 r. postępowanie powyższe zostało unieważnione - na podstawie art. 93 ust. 1 pkt. 4 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Po ponownym przeanalizowaniu możliwości finansowych Spółki, zwiększenia kwoty kredytu bankowego na sfinansowanie inwestycji oraz po otrzymaniu uaktualnionego kosztorysu inwestorskiego, ustalono nową wartość zamówienia .

W dniu 11 września 2018 r. zostało ogłoszone drugie postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na wyłonienie . W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie oferty, na kwotę 4 947 035, 93 zł brutto oraz na kwotę 4 720 607,63 zł brutto.

W związku z tym, iż Spółka nie posiadała środków własnych w wysokości pozwalającej na samodzielne sfinansowanie inwestycji, Zarząd Chełmskiego TBS w dniu 4 października 2018 r. zwrócił się do Prezydenta Miasta Chełm, jako właściciela Spółki, z wnioskiem o dokapitalizowanie Spółki w kwocie 400 000,00 zł uzasadniając prośbę tym, że wnioskowana kwota dokapitalizowania jest niezbędna do sfinansowania części udziału własnego inwestycji. Dodatkowymi argumentami przemawiającymi za koniecznością wyłonienia Wykonawcy i rozpoczęciem inwestycji były:

- poniesione koszty, związane z opracowaniem pełnobranżowej dokumentacji projektowej;
- duże zainteresowanie mieszkaniami na wynajem;
- trudny do przewidzenia wzrost cen materiałów i usług budowlanych w 2019 roku.

Otrzymaliśmy zapewnienie, że brakujące środki na sfinansowanie inwestycji zostaną ujęte w projekcie budżetu Miasta Chełm na rok 2019

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

758 477,53

ROK 2019

Wymian wodomierzy do wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierzy mieszkaniowych

OPIS INWESTYCJI

Dokonano wymiany wodomierzy do wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierzy mieszkaniowych w budynkach przy ul. Przemysłowej 26 D. Synów Pułku 20 oraz Synów Pułku 28

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

34 871,04

Malowanie klatek schodowych

OPIS INWESTYCJI

Dokonano malowanie klatek schodowych w wielorodzinnym bloku mieszkalnym przy ul. Kińczyka 1 na kwotę

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

24 516,00

Wymiana ciepłomierzy głównych

OPIS INWESTYCJI

Dokonano wymiany ciepłomierzy głównych w wymiennikowniach wszystkich budynków należących do Spółki

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

9 500,00

Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Synów Pułku w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Po zakończeniu prac związanych z opracowaniem pełno branżowej dokumentacji projektowej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Chełmie przy ul. Synów Pułku oraz po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i wyłonieniu wykonawcy, w dniu 7 marca 2019 roku została podpisana umowa z Wykonawcą na realizację inwestycji.

Koszt inwestycji - zgodnie ze złożoną najniższą ofertą - to kwota 4 720 607, 63 PLN wraz z podatkiem od towarów i usług VAT.

Termin zakończenia inwestycji przewidziany jest na koniec pierwszego kwartału 2020r.

ROK 2020

Prowadzenie inwestycji pn. Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Synów Pułku w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Na dzień 1 stycznia 2020r. inwestycja związana z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Synów Pułku 26 osiągnęła etap - stan surowy zamknięty.

W związku z ogłoszonym stanem epidemii COVID-19 na wniosek Generalnego Wykonawcy inwestycji oraz za zgodą Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie termin zakończenia budowy został przesunięty o 1 miesiąc tj. na koniec kwietnia 2020r. W dniu 23 kwietnia 2020r budowa budynku została zakończona i zgłoszona do odbioru.

Po dopełnieniu wszystkich formalności związanych z odbiorem budynku oraz pozwoleniem na użytkowanie w m-cu czerwcu podpisano ostatecznie umowy najmu i przekazano klucze do wszystkich mieszkań.

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

4 720 607, 63

ROK 2021

Prowadzenie prac przygotowawczych do rozpoczęcia inwestycji związanej z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Zachodniej w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Rok 2021 to intensywne działania zmierzające do rozpoczęcia kolejnej inwestycji. Zaplanowano budowę kolejnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła do Miasta Chełm z prośbą o przekazanie aportem na jej majątek terenów z przeznaczeniem na nowe inwestycje.

W dniu 19 lutego 2021 r. Miasto Chełm wniosło na majątek Spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu) 6 działek gruntu o łącznej powierzchni **10 434 m²** od której Spółka zapłaciła podatek VAT w wysokości **97 750,00 zł**.

Po scaleniu oraz po podziale na dwie niezależne działki, Spółka podjęła działania zmierzające do budowy na tym terenie dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie **125 mieszkań**. W pierwszym etapie powstanie budynek składający się z **50 lokali** mieszkalnych

Po opracowaniu w/w koncepcji Spółka przystąpiła do wykonania dokumentacji projektowej pierwszego budynku składającego się z 50 lokali mieszkalnych.

W maju 2021 r. w drodze zapytania ofertowego zwrócono się do czterech jednostek projektowych o złożenie ofert na opracowanie dokumentacji architektoniczno-konstrukcyjnej na budowę budynku mieszkalnego 50-rodzinnego, 2 klatkowego, 6 kondygnacyjnego (1 kondygnacja podziemna – 20 miejsc postojowych oraz 50 komórek lokatorskich, z jednoczesnym zaprojektowaniem dwóch wind osobowych, po jednej na klatkę schodowej, w nowoczesnej architekturze, zgodnej z koncepcją architektoniczno – urbanistyczną, o powierzchni około **2.600,00m²**, z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę włącznie.

Prowadzone jednocześnie były uzgodnienia dotyczące lokalizacji zjazdów i przyłączy oraz rozpoczęto przygotowania do ogłoszenia zamówienia publicznego na wyłonienie generalnego wykonawcy pierwszego etapu inwestycji.

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

97 750,00

ROK 2022

Rozpoczęcie inwestycji związanej z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Zachodniej w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Po zakończeniu prac związanych z opracowaniem pełno branżowej dokumentacji projektowej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Chełmie przy ul. Zachodniej oraz po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i wyłonieniu w dniu 14 marca 2022 roku została podpisana umowa na realizację inwestycji.

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

1 180 000,00

Wymiana sterowników c.o.

OPIS INWESTYCJI

Dokonano wymiany sterowników, zaworów oraz pomp cyrkulacyjnych w wymiennikowniach centralnego ogrzewania

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

11 124,00

ROK 2023

Prowadzenie inwestycji związanej z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Zachodniej w Chełmie

OPIS INWESTYCJI

Prowadzenie prac związanych z realizacją inwestycji przy ul. Zachodniej w Chełmie.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. inwestycja jest na etapie - stan zamknięty. Podpisano **50 umów** o współfinansowanie budowy lokali

Zapłacono Wykonawcy za dotychczas wykonane roboty budowlane ze środków własnych Spółki kwotę **9 950 820,95 zł**

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

9 950 820,95

Wymiana sterowników c.o.

OPIS INWESTYCJI

Dokonano wymiany sterowników, zaworów oraz pomp cyrkulacyjnych w wymiennikowniach centralnego ogrzewania

PONIESIONE NAKŁADY [ZŁ]

11 124,00



ROZDZ. V

PERSPEKTYWY

PROJEKTOWE I FINANSOWE

Priorytetem Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest prowadzenie kolejnych inwestycji związanych z budową wielorodzinnych budynków mieszkalnych z umiarkowanymi ekonomicznie czynszami dla mieszkańców miasta.

W roku 2024 ukończony został pierwszy etap realizacji inwestycji gdzie finalnie oddano do użytku **50 lokali mieszkalnych**. W kolejnych etapach – w zależności od zapotrzebowania - powstanie **od 50 do 70 mieszkań**.

W zakresie podstawowej działalności Spółki zakłada się powiększanie zasobów mieszkaniowych należących do spółki oraz ciągłą modernizację istniejących zasobów wraz z infrastrukturą towarzyszącą.





ROZDZ. VI

MOCNE STRONY ORAZ ZAGROŻENIA FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI

ANALIZA SWOT

Mocne strony

- ✓ Ponad dwudziestoletnia tradycja Spółki - doświadczenie w budowie i zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi.
- ✓ Dobra i stabilna kondycja finansowa Spółki.
- ✓ Profesjonalna i wykwalifikowana grupa pracowników.
- ✓ Stosowanie umiarkowanych ekonomicznie uzasadnionych czynszów – pokrywających jedynie koszty administracji, eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu wykorzystanego do sfinansowania budowy mieszkań, ale niezawierającego elementu zysku.
- ✓ Efektywne działania windykacyjne.
- ✓ Zmniejszanie kosztów jednostkowych ze względu na zwiększanie zasobów.
- ✓ Jasne i czytelne rozliczanie kosztów na poszczególnych zasobach.
- ✓ Wdrażanie systemów informatycznych wspomagających procesy zarządzania.
- ✓ Posiadanie własnych lokali użytkowych.

Słabe strony

- ✗ Starzenie się zasobów mieszkaniowych wymagające zwiększających się nakładów na ich utrzymanie.
- ✗ Dewastacje substancji mieszkaniowej i mienia Spółki przez najemców.
- ✗ Rosnące koszty dostarczanych mediów.
- ✗ Niedostateczny technicznie stan lokali użytkowych wymagający remontów.
- ✗ Niska świadomość społeczna mieszkańców w zakresie ich wpływu na koszty utrzymania nieruchomości.

Szanse

- Pozyskiwanie środków zewnętrznych (nowe programy unijne, krajowe, regionalne).
- Aporty gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.
- Rewitalizacja i atrakcyjne przestrzenie rekreacyjno-wypoczynkowe wokół terenów należących do Spółki.
- Wykorzystanie postępu technologicznego do kontroli i rozliczania poboru mediów.
- Pozyskiwanie nowych wspólnot mieszkaniowych do zarządzania przez Spółkę.
- Zwiększanie dodatkowych przychodów w ramach posiadanych zasobów.
- Szkolenia specjalistyczne podnoszące kwalifikacje pracowników.
- Optymalizacja procesu remontów, dostosowanie planów remontowych do potrzeb i możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
- Dalsze usprawnienie systemu wspomagającego procesy zarządzania.
- Pozyskiwanie wykwalifikowanej kadry zarządzającej nieruchomościami.

Zagrożenia

- ! Zmiany prawne wzmacniające ochronę lokatorów (dotyczące TBS, windykcji, Najemców).
- ! Czynniki ekonomiczne (inflacja).
- ! Ograniczenia finansowania remontów.
- ! Pogarszanie się stanu technicznego niektórych obiektów.
- ! Dewastacja zasobów mieszkaniowych.
- ! Zmniejszanie się zapotrzebowania na wynajem lokali użytkowych spowodowane kryzysem w gospodarce.

