



# **POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

**POZNAŃ, 12.05.2023**

# WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

- działalność wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
- wspólnota w świetle przepisów prawa = wspólnota właścicieli, którzy są właścicielami odrębnych lokali mieszkalnych i jednocześnie współwłaścicielami części wspólnych budynków.

# SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

- działalność spółdzielni mieszkaniowych uregulowana ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- członek spółdzielni ma prawo do spółdzielczego lub własnościowego prawa do lokalu
- członek spółdzielni jest faktycznie współwłaścicielem budynku i innych zasobów spółdzielni

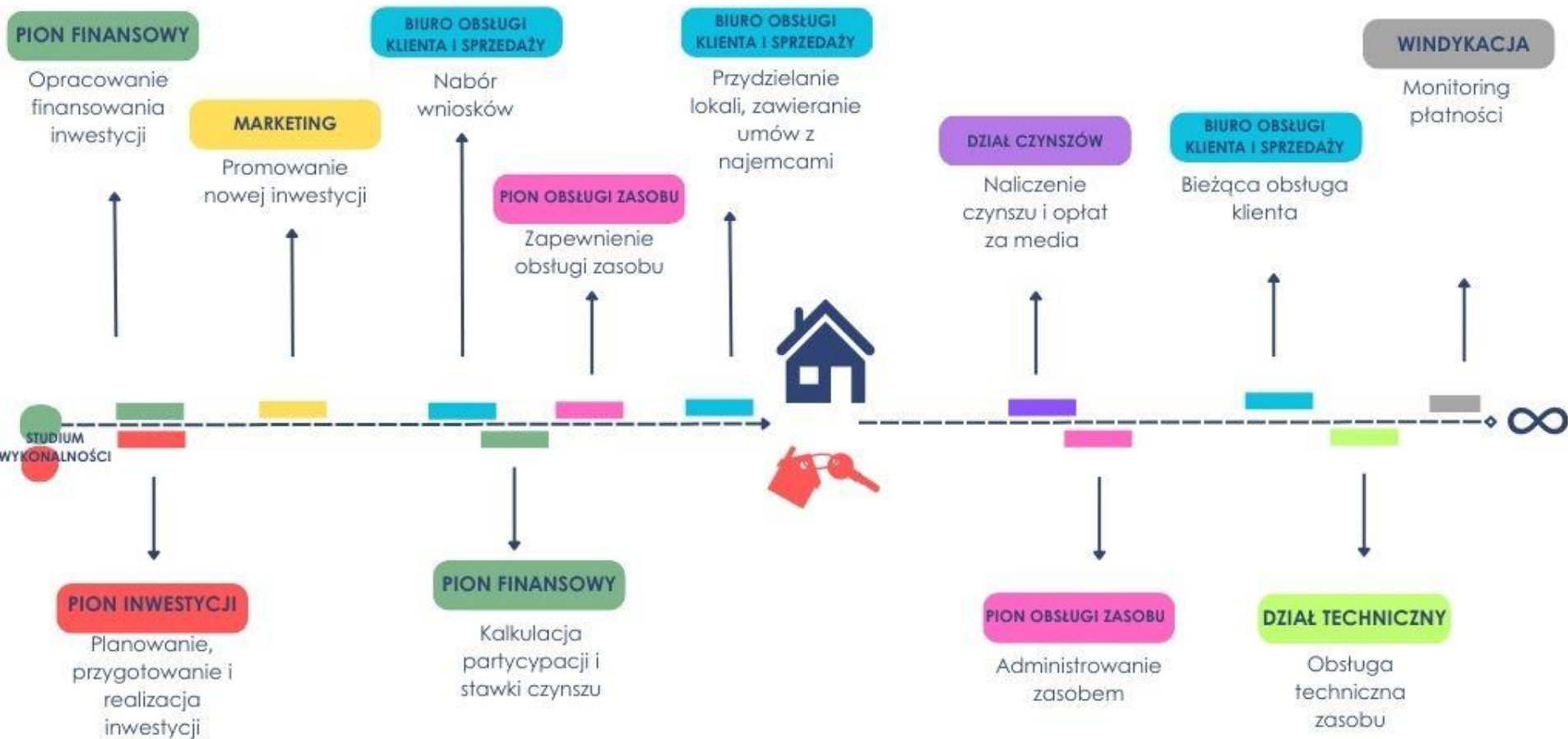
# TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

- TBS funkcjonuje w oparciu o inne przepisy prawa niż wspólnoty i spółdzielnie (np. obowiązek stosowania ustawy prawo zamówień publicznych)
- charakterystyka działalności TBS jest zupełnie inna niż wspólnot i spółdzielni
- TBS jest właścicielem całości wynajmowanych budynków – zakres działalności jest nieporównywalny z zakresem działania wspólnot czy spółdzielni
- TBS jest właścicielem wszystkich lokali mieszkalnych, nie tylko części wspólnych w budynkach - zakres obowiązków właściciela w tym kontekście jest znacznie szerszy niż wspólnoty czy spółdzielni

# OBOWIĄZKI TBS WYNIKAJĄCE Z UMÓW Z BANKAMI

- Szczególne zobowiązanie Spółki do dbania o finanse Spółki, w tym poprzez właściwą kalkulację stawek czynszu pozwalającą na wywiązywanie się ze zobowiązań kredytowych i zapewnienie właściwego stanu budynków
- Informowanie banków o wszelkich decyzjach mających znaczenie ekonomiczne i prawne
- Utrzymywanie obiektu w należyтым stanie technicznym; uprawnienia kontrolne banków

# JAKIE ZADANIA REALIZUJE PTBS?



ZARZĄD SPÓŁKI

OBSŁUGA PRAWNA

PION FINANSOWY

ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

# PION FINANSOWY

- Opracowywanie planu rzeczowo-finansowego na każdy rok, wraz z kalkulacją stawki czynszu
- Współpraca z BGK/EBI, przygotowanie dokumentów niezbędnych do obsługi i pozyskiwania kredytów
- Prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółki zgodnie z przepisami o rachunkowości, przepisami podatkowymi i przepisami o pomocy publicznej
- Pozyskiwanie bezzwrotnych grantów na budowę nowych inwestycji.
- Przekazywanie do instytucji finansowych i organów nadzorczych bieżących informacji dotyczących analizy finansowej i majątkowej
- Współpraca z BNW i BSL w zakresie prowadzonych przez Miasto Poznań Programów mieszkaniowych
- Prowadzenie analizy ryzyka związanego z możliwością wystąpienia zagrożeń finansowych dla Spółki

# PION INWESTYCYJNY

Planowanie, przygotowanie i realizacja inwestycji

Analiza możliwości inwestycyjnych, badanie intensywności zabudowy, analiza wykonalności zamierzenia inwestycyjnego w części technicznej; współpraca w pozyskiwaniu środków na inwestycje

Pozyskiwanie uzgodnień z gestorami sieci (uzgodnienia i nadzór nad realizacją przyłączy i zapewnienie dostaw mediów do budynków: prądu, wody, ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, usług teletechnicznych), organami administracji architektoniczno-budowlanej (pozwolenia na budowę, zgłoszenia robót), uzgodnienia służebności

Opracowywanie wytycznych projektowych, nadzór nad projektowaniem (od koncepcji po projekt wykonawczy/techniczny)

Wybór wykonawców robót budowlanych, pełnobrańowy :architektoniczno-budowlany, sanitarny, elektryczny, nadzór nad ich prowadzeniem wraz z odbiorem, weryfikacja protokołów przerobowych i faktur

Prowadzenie spraw związanych z rozliczaniem przygotowywanych oraz realizowanych inwestycji i remontów

# DZIAŁ CZYNSZÓW

Wystawienie ponad 81 000 dokumentów rocznie

Wystawianie każdego roku w kwietniu ponad 3500 dokumentów rozliczeniowych za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę oraz zimną wodę, po wcześniejszym przygotowaniu szczegółowych zestawień z danymi na potrzeby firmy rozliczającej media

Generowanie 6000 dokumentów naliczeniowo – rozliczeniowych miesięcznie z podziałem na lokale mieszkaniowe oraz użytkowe, zróżnicowane pod względem: stawek czynszu, zaliczek na media, ilości osób oraz metrażu

Przygotowywanie rozliczeń końcowych dla najemców zdających lokal do zasobu PTBS – ok. 100 rocznie

Każdego roku w listopadzie drukowanie sald kont czynszowych i uzgadnianie ich z najemcami wszystkich zasobów PTBS

Wprowadzanie do systemu danych nowych najemców, zmian ilości osób zamieszkujących w lokalach, wprowadzanie dokumentów dotyczących dodatków mieszkaniowych oraz księgowanie i nadzorowanie tych wpłat

Przed zasiedlaniem nowej inwestycji tworzenie nowej infrastruktury w systemie komputerowym tj. wprowadzanie danych o nowych budynkach, lokalach, składniki naliczeń i stawek czynszu

# DZIAŁ OBSŁUGI KLIENTA I SPRZEDAŻY

Realizacja obsługi klienta, przygotowywanie i przeprowadzanie naborów wniosków do poszczególnych programów mieszkaniowych

Opracowanie dokumentów na posiedzenia Komisji Kwalifikacyjnej, weryfikującej wnioski o przydział lokali mieszkalnych w istniejących zasobach (ok. 100 wniosków rocznie), oraz wniosków złożonych w nowych naborach

Prowadzenie rejestrów wniosków osób zainteresowanych lokalami mieszkalnymi, akt osobowych najemców lokali przy zachowaniu tajności danych

Przygotowywanie umów najmu, partycypacji i ich aneksów, monitorowanie płatności partycypacji i kaucji, rozliczanie zdawanych lokali mieszkalnych

Prowadzenie procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych w ramach programu „Najem z dojściem do własności”

Współpraca z BSL w zakresie mieszkań, w których partycypantem w kosztach budowy jest Miasto Poznań.

Wprowadzanie danych najemców i partycypantów do systemu, digitalizacja dokumentów

# MARKETING

**Tworzenie treści i bieżących komunikatów na stronę internetową [www.ptbs.pl](http://www.ptbs.pl)**

**Prowadzenie kampanii e-mailowych dających możliwość dotarcia do większej ilości klientów zainteresowanych pozyskaniem mieszkania z zasobu PTBS, zarówno z obecnych jak i nowopowstających zasobów Spółki**

**Fanpage Spółki na Facebooku PTBS – Mieszkania Poznania**

**Współpraca z Gabinetem Prezydenta Miasta Poznania oraz z Biurem Spraw Lokalowych przy promowaniu nowych programów mieszkaniowych oraz bieżącej działalności Spółki**

**Tworzenie grafik w tym m.in. do plakatów oraz postów na Facebooku**

**Promowanie nowych inwestycji w Internecie oraz prasie o zasięgu lokalnym**

# OBSŁUGA PRAWNA



Przygotowywanie i opiniowanie aktów prawa wewnętrznego Spółki

Reprezentowanie Spółki w postępowaniach przed sądami powszechnymi, administracyjnymi i Sądem Najwyższym

Opiniowanie projektów aktów prawnych oraz umów zawieranych przez Spółkę oraz przygotowywanie i realizacja zawieranych przez Spółkę umów cywilno-prawnych

Udzielanie opinii i porad prawnych w bieżących sprawach Spółki

Monitorowanie zmian przepisów prawa i informowanie Zarządu o ich zmianach

# PION OBSŁUGI ZASOBU

Planowanie wydatków i zakresu prac związanych z obsługą osiedli, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - zgodnie z prawem zamówień publicznych

Koordynowanie i nadzorowanie przez Administratorów m.in wymiany urządzeń pomiarowych, przeglądów wymaganych prawem, konserwacji i naprawy wind, konserwacji i naprawy urządzeń p. pożarowych, zestawów hydroforowych i deszczowych, węzłów cieplnych itp.

Zlecanie drobnych prac mających na celu naprawę uszkodzonych elementów, poprawę estetyki i funkcjonalności budynków oraz terenu przynależnego, jak również przeprowadzanie wizji lokalnych w mieszkaniach i w terenie

Dokonywanie odbiorów i przekazywanie lokali mieszkalnych

Bieżąca współpraca z najemcami lokali użytkowych, powierzchni reklamowych, stacji bazowych oraz działania wyprzedzające mające na celu wybór najemców lokali użytkowych w nowopowstających budynkach

Weryfikowanie otrzymywanych faktur, wraz z merytorycznym opisem, zasadnością oraz zgodnością z zawartymi umowami – często ponad 350 faktur miesięcznie

# DZIAŁ TECHNICZNY

Prowadzenie spraw związanych z obsługą techniczną zasobów stanowiących własność Spółki, bieżąca ocena stanu technicznego zasobu, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych

Planowanie, przygotowywanie oraz realizacja remontów: analiza potrzeb poszczególnych zasobów wynikających ze zgłoszeń najemców i zadań wyznaczonych w przeglądach budowlanych oraz awarii

Realizowanie zadań związanych ze zgłaszanymi przez najemców lokali mieszkalnych usterekami gwarancyjnymi i awariami, opieka gwarancyjna- analizowanie zasadności i zgłaszanie usterek do gwaranta, ustalanie przyczyn i usuwanie awarii, instruowanie najemców co do zasad użytkowania lokali, wizje lokalne

Opiniowanie technicznych możliwości zmian w lokalach, częściach wspólnych i zagospodarowaniu terenu, analizy wniosków gestorów sieci dot. remontów infrastruktury

Nadzór inwestorski nad remontami w oparciu o dokumentację projektową, zgodnie z zawartymi przez Spółkę umowami, odbiór robót budowlanych zleczanych przez dział

Inicjowanie i nadzorowanie postępowań administracyjnych związanych z prowadzonymi remontami i inwestycjami, przygotowywanie wytycznych, specyfikacji i dokumentacji do najmu lub sprzedaży

# DZIAŁ WINDYKACJI

- 1. Bieżąca kontrola salda kont lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i lokali użytkowych
- 2. Przekazywanie najemcom przypomnień o braku terminowej wpłaty, wyjaśnianie przyczyn opóźnień w zapłacie
- 3. Ustalanie z najemcami dogodnego sposobu spłaty zadłużenia
- 4. Wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty lub przedsądowych wezwań wraz z ostrzeżeniem o wypowiedzeniu umowy najmu
- 5. Współpraca z Kancelarią Radcy Prawnego w zakresie pozwów o zapłatę oraz pozwów o opuszczenie i opróżnienie lokalu
- 6. Współpraca z Komornikiem Sądowym w obszarze egzekucji komorniczej oraz podczas wykonywania wyroku dotyczącego opróżnienia i wydania lokalu
- 7. Powadzenie procedury „przystąpienia do długu” tj. szukanie osób z listy TBS chętnych do spłaty zadłużenia, przygotowanie umowy przystąpienia do długu oraz kompletowanie dokumentów na Komisję Mieszkaniową

# ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

Organizacja i prowadzenie postępowań zamówień publicznych zgodnie z PZP

Prowadzenie postępowań na Platformie zakupowej, w celu zachowania transparentności prowadzonych postępowań

Sporządzanie z Działem Inwestycji oraz z Działem Obsługi Zasobów, Specyfikacji Warunków Zamówienia z zakresu dostaw, usług i robót budowlanych

Doradztwo merytoryczne z zakresu Prawa zamówień publicznych oraz postępowań poza ustawowych realizowanych na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień publicznych”

Coroczne prowadzenie analiz dotyczących zamówień publicznych ustawowych i poza ustawowych oraz sporządzanie sprawozdania dla Urzędu Zamówień Publicznych

# MIEJSCA POSTOJOWE

- Budowa garaży nie była finansowana kredytami KFM
- Dwa kredyty komercyjne zaciągnięte przez PTBS na budowę miejsc postojowych (już spłacone) oraz zaangażowane środki własne Spółki

# KALKULACJA STAWKI CZYNSZU – TBS I

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU	Do kwietnia 2023 r.	Od maja 2023 r.	Różnica
1	2	3	4=(3-2)
Koszty eksploatacji nieruchomości	4,92	7,36	2,44
a) Koszty ogólnego zarządu	1,95	2,59	0,64
b) Koszty eksploatacji w tym m.in.:	3,36	4,61	1,25
- naprawy bieżące, przeglądy wymagane prawem	0,94	1,28	0,35
- utrzymanie porządku, czystości i konserwacja terenów zielonych	0,56	0,79	0,23
<b>c) Najem miejsc postojowych i garaży*</b>	<b>-0,65</b>	<b>-0,78</b>	<b>-0,13</b>
d) Wyrównanie w związku z opóźnieniem wprowadzenia stawki od V 2023 r.	0,26	0,94	0,68
Koszty remontów	1,13	3,57	2,44
Splata zobowiązań związanych z budową	8,61	6,54	-2,07
w tym splata kapitału	7,33	4,83	-2,50
w tym splata odsetek	1,28	1,71	0,43
<b>RAZEM</b>	<b>14,66</b>	<b>17,47</b>	<b>2,81</b>

\* Przychody z miejsc postojowych zaplanowane w kwocie 1.076.000,00 zł przy PUM 115.437,50 m2 umniejszają stawkę czynszu o 0,78 zł/m2

## KALKULACJA STAWKI CZYNSZU – TBS II

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU	Do kwietnia 2023 r.	Od maja 2023 r.	Różnica
1	2	3	4=(3-2)
Koszty eksploatacji nieruchomości	5,23	7,95	2,72
a) koszty ogólnego zarządu	1,95	2,59	0,64
b) koszty eksploatacji w tym m.in.:	3,32	5,04	1,72
- naprawy bieżące, przeglądy wymagane prawem	0,94	1,14	0,20
- utrzymanie porządku, czystości i konserwacja terenów zielonych	0,56	0,75	0,19
<b>c) Najem miejsc postojowych i garaży*</b>	<b>-0,31</b>	<b>-0,80</b>	<b>-0,49</b>
d) Wyrównanie w związku z opóźnieniem wprowadzenia stawki od V 2023 r.	0,27	1,11	0,84
Koszty remontów	1,13	3,57	2,44
Splata zobowiązań związanych z budową	7,77	5,95	-1,82
<i>w tym splata kapitału</i>	6,91	4,47	-2,44
<i>w tym splata odsetek</i>	0,86	1,48	0,62
<b>RAZEM</b>	<b>14,13</b>	<b>17,47</b>	<b>3,34</b>

\* Przychody z miejsc postojowych zaplanowane w kwocie 152.000,00 zł przy PUM 15.795,48 m<sup>2</sup> umniejszają stawkę czynszu o 0,80 zł/m<sup>2</sup>

# KALKULACJA STAWKI CZYNSZU – TBS UL. M. CEGŁOWSKIEJ

SKŁADNIKI STAWKI CZYNSZU	Do kwietnia 2023 r.	Od maja 2023 r.	Różnica
1	2	3	4=(3-2)
<b>Koszty eksploatacji nieruchomości</b>	<b>3,76</b>	<b>5,92</b>	<b>2,16</b>
a) koszty ogólnego zarządu	1,95	2,59	0,64
b) koszty eksploatacji w tym m.in.:	2,85	3,41	0,56
- naprawy bieżące, przeglądy wymagane prawem	0,85	1,01	0,16
- utrzymanie porządku, czystości i konserwacja terenów zielonych	0,97	1,44	0,47
<b>c) Najem miejsc postojowych i garaży*</b>	<b>-1,03</b>	<b>-1,17</b>	<b>-0,14</b>
d) Wyrównanie w związku z opóźnieniem wprowadzenia stawki od V 2023 r.	0,00	1,09	1,09
<b>Koszty remontów</b>	<b>0,10</b>	<b>0,60</b>	<b>0,50</b>
<b>Splata zobowiązań związanych z budową</b>	<b>12,14</b>	<b>12,78</b>	<b>0,64</b>
w tym splata kapitału	5,77	8,50	2,73
w tym splata odsetek	6,37	4,28	-2,09
<b>RAZEM</b>	<b>16,00</b>	<b>19,30</b>	<b>3,30</b>

\* Przychody z miejsc postojowych zaplanowane w kwocie 53.388,00 zł przy PUM 3.790,57 m<sup>2</sup> umniejszają stawkę czynszu o 1,17 zł/m<sup>2</sup>

**DZIAŁALNOŚĆ TBS**  
ZGODNA Z USTAWĄ Z DNIA 26  
PAŹDZIERNIKA 1995 R. O SPOŁECZNYCH  
FORMACH ROZWOJU MIESZKALNICTWA

USTAWOWE ZADANIA  
**OBLIGATORYJNE**  
(OBOWIĄZKOWE -  
ART. 27 UST.1)

BUDOWA  
ZASOBU

EKSPLOATACJA  
WYBUDOWANEGO  
ZASOBU

USTAWOWE ZADANIA  
**FAKULTATYWNE**  
(NIEOBOWIĄZKOWE -  
ART. 27 UST. 2)

FINANSOWANIE

CO NAJMNIEJ  
SAMOFINANSOWANIE  
Z CZYNSZU (ART.28)

GENEROWANIE  
ZYSKU

ŚRODKI  
WŁASNE

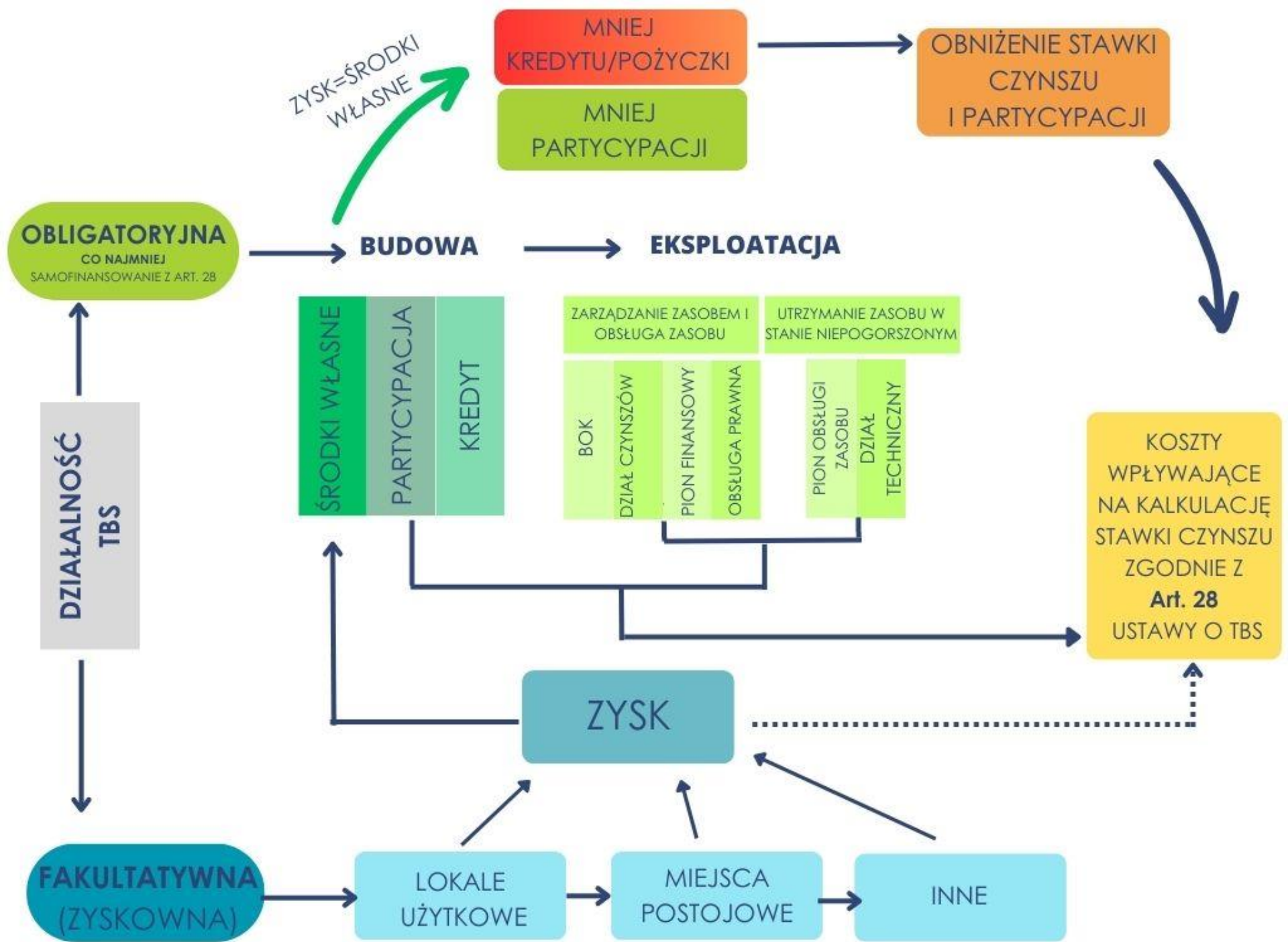
ZEWNĘTRZNE

ŚRODKI  
BEZZWROTNE

PARTYCYPACJE

KREDYTY/  
POŻYCZKI

APORTY



# SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ

# FINANSOWANIE ZASOBU TBS

- Kredyty KFM zaciągnięte w latach od 1998 r. do 2005 r.
- Harmonogram spłat – przesyłany przez BGK co kwartał
- Spłata kredytu nie powoduje nabycia lokalu mieszkalnego na własność
- 1 zasób, w którym spłacono kredyt – ul. Konfederacka
- Spłata zgodnie z art. 28 – stawka czynszu kalkulowana w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową

# WNIOSEK O KONWERSJĘ KREDYTÓW KFM NA KREDYTY SBC

- Posiedzenie senatu 10-11 maja br. – ustawa o ograniczeniu oprocentowania kredytu SBC do 2% przez okres 5 lat
- Wniosek Spółki do BGK o konwersję kredytów KFM na kredyty SBC

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

