

**Sprawozdanie Zarządu
Jastrzębskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„DASZEK” Sp. z o.o.
obejmujące okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.**

I. Dane ogólne.

I.1 Informacje ogólne

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „DASZEK” Sp. z o.o. ,
powołane zostało do życia na podstawie Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój nr
XXXI/536/97 z dnia 22 marca 1997r.
Spółka działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy o
niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (DZ.U. z 2000r. nr
98 poz.1070 z późniejszymi zmianami)
Siedziba Spółki mieści się w Jastrzębiu Zdroju przy ul.1 Maja 15
Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy w Gliwicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
nr KRS 0000041091
Spółka posiada statystyczny nr identyfikacyjny Regon 273673428 oraz nr
identyfikacji podatkowej NIP 633-19-38-909

I.2 Udziałowcy i Kapitał Zakładowy Spółki

Na dzień 31.12.2012r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 9.775.000,00 PLN i
podzielony był na 391 udziałów po 25.000,00 zł. każdy . Wszystkie udziały jako
jedeny Udziałowiec Spółki objęło Miasto Jastrzębie Zdrój.

I.3 Organy Spółki

- Zgromadzenie Wspólników
- Rada Nadzorcza w skład której w okresie sprawozdawczym
wchodzili :

Andrzej Stefański – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bernard Białoń – Wiceprzewodniczący
Robert Kudelski – Sekretarz Rady Nadzorczej do 16.04.2012 r.
Alicja Rychter – od 06.09.2012 r.
- Zarząd Spółki :
Prezes Zarządu - Krzysztof Warlewski
Członek Zarządu – Bartłomiej Stachniak od 03.12.2012r.

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego „DASZEK” Sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Warlewski

Za zgodność
z oryginałem
18.05.2013

I.4 Przedmiot działalności Spółki

Na podstawie art. 27 Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (DZ.U. z 2000r. nr 98 poz. 1070 z późniejszymi zmianami) przedmiotem działania Towarzystw Budownictwa Społecznego jest : **budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu** .

Towarzystwo może również :

- nabywać budynki mieszkalne
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności , z tym , że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

II. Sprawozdanie z działalności merytorycznej

II.1 Zgromadzenie Wspólników

W roku sprawozdawczym 2012 odbyły się trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników, których przedmiotem obrad było:

- 29.03.2012r - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie:

- wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach JTBS „DASZEK” sp. z o.o.

- 24.04.2012r. – Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników:

- rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym,

- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku,

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011,

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2011,

- podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku,

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego "DASZEK" Sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Przemysław Wiercowski

Za zgodność
z oryginałem
18.09.2013

- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej i Zarządu,
- podjęcie uchwały w sprawie przyznania Prezesowi Zarządu nagrody rocznej,
- podjęcie uchwały w sprawie wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej.
- 06.09.2012r. – Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały:
 - w sprawie wygaśnięcia mandatu Członka Rady Nadzorczej Pana Roberta Kudelskiego w związku ze złożoną rezygnacją,
 - w sprawie powołania Pani Alicji Rychter na członka Rady Nadzorczej.

II.2 Rada Nadzorcza

W roku sprawozdawczym 2012 odbyły się cztery posiedzenia Rady Nadzorczej, których przedmiotem obrad było:

- 21.03.2012r:
 - podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółki,
 - podjęcie uchwały w sprawie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach JTBS „DASZEK” sp. z o.o.
- 18.04.2012r:
 - przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011
 - omówienie sprawozdania finansowego za rok 2011
 - podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku,
 - podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2011, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku,
 - podjęcie uchwały w sprawie wystąpienia z wnioskiem o przyznanie nagrody rocznej Prezesowi Zarządu Spółki.
- 03.12.2012r:
 - podjęcie uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego Prezesa Zarządu Spółki oraz powołania nowego składu zarządu na następną kadencję.
- 17.12.2012r:
 - podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia odpłatnie prawa służebności drogi koniecznej-jako służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Spółki, położonej Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Witczaka, działka nr 952/41 na rzecz każdorazowych właścicieli działek: 988/41, 989/41, 990/41, 991/41, 992/41, 993/41, 994/41, oraz 995/41.

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczności „DASZEK” Sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Warłanowski

Za zgodność
z oryginałem

19.08.2013

II.3 Posiedzenia Zarządu

-05.01.2012r:

- podjęcie uchwał w sprawie wykonania koncepcji architektonicznej budynku tzw. rynku, dla dalszej realizacji inwestycji przy ul. Witczaka

-06.02.2012r:

- podjęcie uchwały w sprawie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Jastrzębskiego TBS Daszek SP. z o.o.

-05.03.2012r:

- Podjęcie uchwały o zwołaniu na dzień 21.03.2012 r. Posiedzenia Rady Nadzorczej, której przedmiotem obrad będzie:

- podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółki,

- podjęcie uchwały w sprawie wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach JTBS „DASZEK” sp. z o.o.

30.03.2012r:

- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2011, oraz sprawozdania z działalności Spółki w 2011 roku a także wniosku Zarządu dotyczącego zysku.

- 03.04.2012r:

- podjęcie uchwały w sprawie zwołania Posiedzenia Rady Nadzorczej i Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Przedmiotem obrad było sprawozdanie finansowe za rok 2011 i sprawozdanie z działalności Spółki w roku 2011

- 07.05.2012r:

Omówiono problematykę finansowania dalszych inwestycji. W związku z tym, iż właściciel Spółki nie zaakceptował finansowania poprzez środki pochodzące z funduszy inwestycyjnych, Zarząd podjął uchwałę o wystosowaniu do banków posiadających oddziały na terenie miasta Jastrzębie Zdrój pisma w sprawie warunków finansowania inwestycji mieszkaniowych

- 09.06.2012r:

- podjęcie uchwał w sprawie wykonania studium wykonalności inwestycji przy ul. Witczaka

- 06.07.2012r:

Omówiono problem modernizacji placu zabaw przy ul. Truskawkowej. Mając na uwadze bezpieczeństwo dzieci korzystających z placu, Zarząd podjął uchwałę o kompleksowej wymianie wszystkich elementów placu.

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczności „DASZEK” Sp. z o.o.

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Warlewocki

Za zgodność
z oryginałem

18.08.2013

- 13.08.2012r:

Omówiono problem windykacji zadłużenia jakie w stosunku do Spółki mają najemcy lokali użytkowych i mieszkalnych. Zarząd podjął uchwałę o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.

- 03.09.2012r:

- podjęcie uchwały o Zwołaniu Nadzwyczajnego Zgromadzenia wspólników, którego przedmiotem obrad będzie powołanie nowego członka Rady Nadzorczej.

- 15.10.2012r:

Omówiono nową propozycję finansowania przygotowaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Oferta ta została przedstawiona na spotkaniu TBS-ów w dniu 08.10.2012 roku w Malborku. Jest to sposób finansowania oparty na modelu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ale źródłem finansowania są środki BGK. Ten sposób finansowania jest kontynuacją misji budowy mieszkań na wynajem. Materiały z prezentacji nowej propozycji BGK zostaną przekazane Właścicielowi Spółki.

- 21.11.2012r:

Przedmiotem obrad było pismo Sądu Rejonowego w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w sprawie zmiany Umowy Spółki dokonaną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.08.2009 roku. W piśmie tym Sąd Rejestrowy zwrócił uwagę na brak decyzji ministra właściwego do spraw budownictwa i gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na dokonanie przedmiotowej zmiany.

W związku z powyższym Zarząd spółki podjął decyzję o przygotowaniu projektu stosownych zmian i przedstawieniu go do akceptacji ministerstwa, oraz o zwołaniu na dzień 03.12.2012r. posiedzenia Rady nadzorczej w celu zapoznania jej z bieżącą sytuacją w Spółce. Następnie Prezes przyjął stosowną uchwałę, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

- 10.12.2012r:

Przedmiotem obrad było pismo Państwa Mieczysława i Anny Mendykowskich, Krzysztofa Bensch i Henrietty Marcol Bensch, oraz Andrzeja i Janiny Jankowskich z dnia 26.10.2012 r. w sprawie zamiany służebności osobistej (drogi koniecznej), na nieruchomości o nr działki 952/41 na służebność na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych, lub właścicieli następujących działek: 988/41, 989/41, 990/41, 991/41, 992/41, 993/41, 994/41 i 994/41.

Zarząd pozytywnie ustosunkował się do w/w pisma, jednakże stwierdził iż taka zamiana wymaga zgody rady Nadzorczej Spółki, wobec czego podjęto uchwałę o zwołaniu na dzień 17.12.2012r. posiedzenia Rady Nadzorczej.

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółecznościowe "TASBEC" Sp. z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Warlewski

Za zgodność
z oryginałem

18.03.2013

II.4 Bieżący zarząd operacyjny i działalność inwestycyjna.

W roku 2012 Spółka nie prowadziła typowej dla niej działalności inwestycyjnej, skupiając się na koniecznych robotach remontowo-modernizacyjnych w istniejących zasobach lokali użytkowych i mieszkalnych.

Na bieżący zarząd operacyjny w roku 2012 składały się następujące zadania:

- wynajem lokali mieszkalnych,
- wynajem lokali użytkowych i garaży,
- windykacja należności,
- utrzymanie infrastruktury towarzyszącej – zieleni, place zabaw, parkingi,
- bieżąca konserwacja i remonty,
- zapewnienie dostarczenia wszystkich mediów,
- prowadzenie wymaganych prawem przeglądów i ksiązek obiektów budowlanych,
- działalność związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

VI Bilans i rachunek zysków i strat

Bilans na dzień 31.12.2012r. po stronie pasywów i aktywów zamyka się kwotą **26 227 279,60 zł.**

W roku obrotowym Spółka zwiększyła przychody netto ze sprzedaży produktów w odniesieniu do roku 2011 o **71 528,16 zł**

W roku obrotowy 2012 Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości: **95 573,43 zł.**

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczne "DASZEK" Sp. z o.o.
PREZES Zarządu
Krzysztof Warlewski

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczne "DASZEK" Sp. z o.o.
Cisnek Zarządu
Bartłomiej Stachniak

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczne "DASZEK" Sp. z o.o.
PREZES Zarządu
Krzysztof Warlewski

Za zgodność
z oryginałem

18.03.2013

Jastrzębie-Zdrój 29.03.2013r.