



Zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS pod nr 0000099131 Kapitał Zakładowy: 14.159.000,00 PLN
NIP 775-10-11-947 REGON 610246105



0500020W0D

Prezydent Miasta Kutno
Pan Mariusz Sikora

PREZES
ZARZĄDU SPÓŁKI
inż. Jacek Urbaniaś

Mieszkaniowy Zasób Spółki

Przychody za 2024 rok

Przychody z czynszów / zależne od wynajmującego / **4 823 737,29 zł**

- Czynsze za lokale mieszkalne 4 742 091,85 zł
- Czynsze za garaże , grunty, podatek od nieruchomości 81 645,44 zł

Przychody pozostałe / niezależne od wynajmującego / **3 180 201,14 zł**

- Centralne ogrzewanie 1 709 962,48 zł
- Woda i ścieki 698 973,42 zł
- Odpady komunalne 771 224,06 zł
- Pozostałe, odczyt wodomierza, ciepłomierza 41,18 zł

Łącznie przychody **8 003 938,43 zł**

Koszty za 2024 rok

Koszty / zależne od wynajmującego / **2 346 607,82 zł**

- Wynagrodzenia 1 809 891,51 zł
- Świadczenia na rzecz pracowników /ZUS, ZFŚS, BHP / 393 407,56 zł
- Pozostałe / polisa, reklama, promocja / 143 308,75 zł

Koszty pozostałe / niezależne od wynajmującego / **6 123 701,39 zł**

- Amortyzacja 889 277,88 zł
- Zużycie materiałów, energii cieplnej i elektrycznej 2 072 964,95 zł
- Usługi obce, prowizje bankowe, usługi prawne itp. 3 083 789,79 zł
- Podatki i opłaty / od nieruchomości, rolnej, wieczyste użyt. 77 668,77 zł

Łącznie koszty **8 470 309,21 zł**

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Makuła

Modernizacje i remonty

W przypadku budynków, dla których TBS sp. z o.o. pełni funkcje zarządcy, zakres prac remontowych uzależniony jest od uchwał wspólnot mieszkaniowych i dysponowanych środków. W 2024 roku zrealizowano między innymi remonty następujących budynków:

Lp.	Budynek	Udziałowcy	Zakres robót
1.	3 Maja 10	PKP i osoby fizyczne	Malowanie klatek schodowych, remont stropu
2.	Podrzeczna 9	WAM i osoby fizyczne	Wymiana wodomierzy, montaż opraw oświetlenia z czujką ruchu
3.	Zamenhofa 14	Miasto i osoby fizyczne	Wymiana drzwi, wymiana opraw oświetleniowych, malowanie klatek.
4.	Bohaterów Walk nad Bzurą 6	WAM i osoby fizyczne	Ułożenie chodnika
5.	Graniczna 17	TBS i osoby fizyczne	Modernizacja instalacji domofonowej
6.	Konieczpolskiego I	osoby fizyczne	Remont tarasów
7.	Bohaterów Walk nad Bzurą 12	MON i osoby fizyczne	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną
8.	Konieczpolskiego II	osoby fizyczne	Remont tarasów
9.	Szpitalna 1a/1b	TBS i osoby fizyczne	Wymiana ciepłomierzy
10.	Barlickiego 24	Miasto i osoby fizyczne	Pokrycie dachu papą termo, remont inst. elekt. wymiana wodomierzy
11.	Sobieskiego 18	Osoby fizyczne	Montaż stacji uzdatniania wody
12.	Podrzeczna 6	osoby fizyczne	Malowanie klatek schodowych
13.	Krośniewicka 50a	Miasto i osoby fizyczne	Wykonanie kotłowni gazowej, audyt energetyczny
14.	Krośniewicka 50	Miasto i osoby fizyczne	Termomodernizacja
15.	Barlickiego 24a	Miasto i osoby fizyczne	Remont instalacji elektrycznej, wymiana wodomierzy
16.	Os. Łąkoszyn X	Miasto i osoby fizyczne	Przebudowa parkingu, wymiana ciepłomierzy.
17.	Staszica 26	Miasto i osoby fizyczne	Remont instalacji elektrycznej.
18.	Łokietka 8	Osoby fizyczne	Remont tarasów
19.	Matejki 15	Osoby fizyczne	Wymiana pieca gazowego.
20.	Staszica 19a	osoby fizyczne	Naprawa dachu, naprawa 2 balkonów.

21.	Teligi 4	Osoby fizyczne	Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy
22.	Żółkiewskiego 5	Osoby fizyczne	Malowanie elewacji

Wartość robót modernizacyjnych i remontowych realizowanych w ramach funkcji zarządcy na budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Miasto Kutno oraz TBS posiada udziały oraz inni wyniosła **2 730 328,97 zł.**

Inwestycje i remonty w zasobie własnym spółki

Zakres rzeczowy realizowanych zadań w roku 2024 obejmował między innymi:

- Wymiana ciepłomierzy i wodomierzy w budynkach Szymanowskiego 6, 6a i 6b montaż okna dachowego, przełożenie kostki brukowej – **99 321,00 zł brutto**
- Wymiana zestawu hydroforowego, wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach Szymanowskiego 10 i 10a za kwotę łączną - **68 455,40 zł brutto**
- Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach Matejki 23 i 25 za kwotę - **24 800,00 zł. brutto**
- Modernizacja placu zabaw, naprawa dachu, naprawa pieca gazowego budynki Graniczna 21 i 23 za kwotę **17 225,00 zł brutto.**
- Wymiana zaworów przy stacji uzdatniania wody w budynkach Graniczna 27 i 29 oraz naprawa kotła gazowego za kwotę **14 931 zł. brutto**
- Wymiana siłownika elektrycznego, świadectwo energetyczne budynku, remont lokalu, wymiana okna połaciowego w budynkach Szymanowskiego 8 i 8a za kwotę **15 215,00 zł. brutto.**
- Kontynuowana była budowa dwóch budynków Siemiradzkiego 7 i 7A z mieszkaniami na wynajem do końca 2024 roku wartość wykonanych robót wyniosła **7 014 151,70 zł. brutto.**

Poniesione łączne nakłady finansowe na realizowane inwestycje i remonty przez Spółkę w roku 2024 wyniosły łącznie **7 268 084,20 zł. brutto.**

DYREKTOR
DZIAŁU EKSPLOATACJI

inż. Jarosław Pałczyński

Wykaz powierzchni i ilość lokali budynków będących w zarządzie TBS Sp. z o.o. w Kutnie.

L.p	Budynek	Lok mieszkalne		Dodatk. pow. wykup. (komórki piwnice)	Pow wykup	Lokale użytkowe		Garaże		Razem zarząd pow budynku		Inne powierzchnie - Pożytki		
		Pow	Il. Lok.			Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Uwagi
Budynki TBS aport od Miasta Kutno														
1	1 Maja 19	1042,20	26		1042,20	0,00	0			1042,20	26			
2	Graniczna 17	1866,78	48	259,60	2126,38	0,00	0			2126,38	48			
3	Graniczna 19	1423,20	44		1423,20	0,00	0			1423,20	44			
4	Graniczna 25	2122,40	60		2122,40	0,00	0			2122,40	60	61,70	2	grunt i fryzjer
5	Graniczna 27	673,36	16		673,36	0,00	0			673,36	16			
6	Graniczna 29	672,97	16		672,97	0,00	0			672,97	16			
RAZEM		7800,91	210	259,60	8060,51	0,00	0	0,00	0	8060,51	210			
Budynki TBS z KFM														
1	W-skie Przedm. 18a	1215,96	27		1215,96	0,00	0			1215,96	27			
2	Graniczna 21	2208,00	60		2208,00	0,00	0			2208,00	60			
3	Graniczna 23	2208,00	60		2208,00	0,00	0			2208,00	60			
4	Szymanowskiego 10	2284,80	49		2284,80	0,00	0			2284,80	49			
5	Szymanowskiego 10A	1694,80	35		1694,80	0,00	0			1694,80	35			
6	Szymanowskiego 8	1953,64	41		1953,64	0,00	0			1953,64	41			
7	Szymanowskiego 8a	1353,98	27		1353,98	0,00	0			1353,98	27			
8	Szymanowskiego 6	1548,52	30		1548,52	0,00	0			1548,52	30			
9	Szymanowskiego 6A	1694,99	36		1694,99	0,00	0			1694,99	36			
10	Szymanowskiego 6B	1410,61	30		1410,61	0,00	0			1410,61	30			
11	Szpitalna 1A	2982,00	60		2982,00	172,00	3			3154,00	63			
12	Szpitalna 1B	1604,80	32		1604,80	0,00	0	182,92	10	1787,72	42			
13	Matejki 23	1099,05	24		1099,05	0,00	0	226,53	12	1325,58	36			
14	Matejki 25	1105,63	24		1105,63	0,00	0	227,62	12	1333,25	36			
RAZEM		24364,78	535	0,00	24364,78	172,00	3	637,07	34	25173,85	572			
Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Kutno														
1	Długosza 4	1902,33	45		1902,33	0,00	0			1902,33	45			
2	29 Listopada 11	2511,00	59		2511,00	323,10	3			2834,10	62	20,00	1	Woźniak piwnica
3	29 Listopada 5	1593,46	36		1593,46	0,00	0			1593,46	36			
4	29 Listopada 3	1606,33	36		1606,33	0,00	0			1606,33	36			
5	29 Listopada 7	1611,27	36		1611,27	0,00	0			1611,27	36			
6	Al. ZHP 1	4339,50	100		4339,50	0,00	0			4339,50	100			
7	Al. ZHP 4	2110,96	40		2110,96	0,00	0			2110,96	40			

Wykaz powierzchni i ilość lokali budynków będących w zarządzie TBS Sp. z o.o. w Kutnie.

L.p	Budynek	Lok mieszkalne		Dodatk. pow. wykup. (komórki piwnice)	Pow wykup	Lokale użytkowe		Garaże		Razem zarząd pow budynku		Inne powierzchnie - Pożytki		
		Pow	Il. Lok.			Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Uwagi
8	Barlickiego 24	1252,20	24		1252,20	0,00	0			1252,20	24			
9	Barlickiego 24a	1241,64	24		1241,64	0,00	0			1241,64	24			
10	Barlickiego 22a	1145,15	34		1145,15	0,00	0			1145,15	34			
11	Barlickiego 12	1034,95	20		1034,95	0,00	0			1034,95	20			
12	Barlickiego 8	1113,66	22		1113,66	0,00	0			1113,66	22			
13	Braci Śniadeckich 11	1226,46	35		1226,46	0,00	0			1226,46	35			
14	Braci Śniadeckich 13	1225,50	29		1225,50	0,00	0			1225,50	29			
15	Kilińskiego 13	916,10	21	156,40	1072,50	0,00	0			1072,50	21			
	Kilińskiego 15	919,20	18	105,60	1024,80	0,00	0			1024,80	18			
	Kilińskiego 17	921,00	18	180,00	1101,00	0,00	0			1101,00	18			
16	Kościuszki 18	544,82	10		544,82	0,00	0			544,82	10			
17	Kościuszki 20	1201,52	16		1201,52	0,00	0			1201,52	16			
18	Krasińskiego 4	1927,96	45		1927,96	0,00	0			1927,96	45			
19	Krasińskiego 6	1947,72	45		1947,72	0,00	0			1947,72	45			
20	Królewska 42	1427,23	33		1427,23	331,54	5			1758,77	38	46,37	2	Orłowski strychy
21	Lelewela 16	879,58	18		879,58	0,00	0			879,58	18			
22	Narutowicza 4	598,14	18		598,14	34,77	1			632,91	19			
23	Matejki 20,22,24,26,28	1241,34	24	341,10	1582,44	0,00	0			1582,44	24			
24	Oś. Łąkoszyn X	3360,10	90		3360,10	0,00	0			3360,10	90			
25	Podrzeczna 15	774,06	18		774,06	37,35	1			811,41	19			
26	Podrzeczna 17	778,50	18		778,50	40,51	1			819,01	19			
27	Podrzeczna 21	770,66	18		770,66	43,19	1			813,85	19			
28	Sienkiewicza 36	1106,14	30		1106,14	0,00	0			1106,14	30			
29	Słowackiego 3	1105,02	30		1105,02	0,00	0			1105,02	30			
30	Słowackiego 5	1108,79	30		1108,79	0,00	0			1108,79	30			
31	Staszica 25	888,90	22		888,90	0,00	0			888,90	22			
32	Staszica 26	940,26	23		940,26	0,00	0			940,26	23			
33	Staszica 7	1035,26	17		1035,26	133,50	1			1168,76	18			
34	Wojska Polskiego 10	1870,97	45		1870,97	0,00	0			1870,97	45			
35	Wojska Polskiego 6	1793,26	44		1793,26	0,00	0			1793,26	44	20,21	5	5 garaży
36	W-skie Przedm. 9	3241,21	70		3241,21	0,00	0			3241,21	70			
37	W-skie Przedm. 9a	4305,80	100		4305,80	0,00	0			4305,80	100	14,55	2	2 lokale w piw

Wykaz powierzchni i ilość lokali budynków będących w zarządzie TBS Sp. z o.o. w Kutnie.

L.p	Budynek	Lok mieszkalne		Dodatk. pow. wykup. (komórki piwnice)	Pow wykup	Lokale użytkowe		Garaże		Razem zarząd pow budynku		Inne powierzchnie - Pożytki		
		Pow	Il. Lok.			Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Uwagi
38	Wybickiego 13	371,55	6		371,55	0,00	0			371,55	6	13,13	1	Rosa - strych
39	Wybickiego 15	367,32	7		367,32	0,00	0			367,32	7			
40	Wybickiego 17	751,37	12		751,37	0,00	0			751,37	12			
41	Wybickiego 7	342,50	7		342,50	0,00	0			342,50	7			
42	Wybickiego 9	342,69	8		342,69	0,00	0			342,69	8			
43	Zamenhofa 10	886,16	23		886,16	40,00	1			926,16	24			
44	Zamenhofa 12	1520,06	30		1520,06	0,00	0			1520,06	30			
45	Zamenhofa 13	1224,89	29		1224,89	6,30	1			1231,19	30			
46	Zamenhofa 14	1840,61	36		1840,61	101,49	1			1942,10	37			
47	Zamenhofa 9	1268,13	26		1268,13	52,75	1			1320,88	27			
48	Zamoyskiego 7	3171,03	55		3171,03	0,00	0			3171,03	55			
49	Szpitalna 5	806,11	35		806,11	0,00	0			806,11	35			
50	Okrzei 1	908,58	18		908,58	0,00	0			908,58	18			
51	Matejki 15	1078,66	22	188,39	1267,05	0,00	0			1267,05	22			
52	Matejki 17,19,21	509,84	11	192,87	702,71	0,00	0			702,71	11			
53	Siemiradzkiego 9	532,51	11	185,78	718,29	0,00	0			718,29	11			
54	Krośniewicka 48	659,07	19	466,49	1125,56	0,00	0			1125,56	19			
55	Krośniewicka 50	475,51	11	167,16	642,67	0,00	0			642,67	11			
56	Krośniewicka 50A	908,58	18	202,67	1111,25	0,00	0			1111,25	18			
57	Szymanowskiego 6C	1314,10	28	162,30	1476,40	209,60	2			1686,00	30			
58	Oś. Kolejowe 4	196,32	6	110,43	306,75	0,00	0			306,75	6			
59	Matejki 14	439,39	10	136,40	575,79	0,00	0			575,79	10			
60	Krośniewicka 52	388,52	6	142,67	531,19	0,00	0			531,19	6			
RAZEM		79821,45	1795	2738,26	82559,71	1354,10	19	0,00	0,00	83913,81	1814	114,26	11	
Wspólnoty mieszkaniowe/Spółdzielnie bez udziału Miasta Kutno														
1	Podrzeczna 9	2073,90	35	255,40	2329,30	1125,80	5			3455,10	40			
2	Toruńska 20	424,45	8		424,45	0,00	0			424,45	8			
3	Batorego 7	2152,80	50	177,32	2330,12	0,00	0			2330,12	50			
4	Oporowska 3	914,50	21		914,50	0,00	0			914,50	21			
5	Podrzeczna 5	1279,60	21	160,70	1440,30	679,00	9			2119,30	30	22,01	5	5 pom gospod
6	Staszica 19	553,51	10	23,54	577,05	0,00	0	121,26	6	698,31	16			
7	Staszica 19a	740,95	10	34,36	775,31	249,49	3	79,24	4	1104,04	17			

Wykaz powierzchni i ilość lokali budynków będących w zarządzie TBS Sp. z o.o. w Kutnie.

L.p	Budynek	Lok mieszkalne		Dodatk. pow. wykup. (komórki piwnice)	Pow wykup	Lokale użytkowe		Garaże		Razem zarząd pow budynku		Inne powierzchnie - Pożytki		
		Pow	Il. Lok.			Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Uwagi
8	W-skie Przedm. 14	0,00	0		0,00	609,10	13			609,10	13			
9	Sienkiewicza 50	1359,44	31		1359,44	0,00	0			1359,44	31			
10	Falata 5	374,08	6	67,87	441,95	0,00	0			441,95	6			
11	Bohaterów w/n Bzurą 6	869,15	18	116,09	985,24	182,36	1			1167,60	19			
12	Bohaterów w/n Bzurą 10	665,03	16	209,26	874,29	0,00	0			874,29	16			
13	Strzelce Osiedlowa 4	419,60	8	79,10	498,70	0,00	0			498,70	8			
14	Strzelce Osiedlowa 6	806,66	19	86,18	892,84	0,00	0			892,84	19			
15	Strzelce Osiedlowa 2	788,97	18	84,44	873,41	0,00	0			873,41	18			
16	Strzelce Spokojna 2	789,99	18	79,05	869,04	30,09	1			899,13	19			
17	Strzelce Spokojna 4	991,20	18	174,60	1165,80	0,00	0			1165,80	18			
18	Mickiewicza 98	577,52	14		577,52	0,00	0			577,52	14			
19	Osiedlowa 1	418,40	8	83,86	502,26	0,00	0			502,26	8			
20	Łokietka 8	1403,47	22	134,83	1538,30	0,00	0	260,66	15	1798,96	37			
21	Podrzeczna 6	913,12	18		913,12	0,00	0			913,12	18			
22	Konieczpolskiego 12	481,25	7	10,98	492,23	0,00	0	32,98	2	525,21	9			
	Konieczpolskiego 12A	444,34	6	12,52	456,86	0,00	0	65,96	4	522,82	10			
	Konieczpolskiego 12B	473,47	8	10,98	484,45	0,00	0	32,98	2	517,43	10			
	Konieczpolskiego 14	473,47	8	10,98	484,45	0,00	0	32,98	2	517,43	10			
	Konieczpolskiego 14A	444,34	6	12,52	456,86	0,00	0	65,96	4	522,82	10			
	Konieczpolskiego 14B	473,47	8	10,98	484,45	0,00	0	32,98	2	517,43	10			
23	3 Maja 10	371,75	5	477,98	849,73	753,88	3			1603,61	8			
24	Osiedlowa 3	418,64	8	85,33	503,97	0,00	0			503,97	8			
25	Trębki 12	1092,16	18		1092,16	0,00	0			1092,16	18			
26	Bohaterów w/n Bzurą 8	753,17	15	108,20	861,37	0,00	0			861,37	15			
27	Bohaterów w/n Bzurą 12	690,89	14	116,25	807,14	0,00	0			807,14	14			
28	Żółkiewskiego 5	0,00	0		0,00	366,20	5			366,20	5			
29	Osiedlowa 5	418,40	8	112,00	530,40	0,00	0			530,40	8			
30	Konieczpolskiego 10	458,38	7	8,26	466,64	0,00	0	76,80	4	543,44	11			
	Konieczpolskiego 10A	459,57	7	8,26	467,83	0,00	0	76,80	4	544,63	11			
	Konieczpolskiego 10B	465,06	7	8,26	473,32	0,00	0	76,80	4	550,12	11			
31	Graniczna 11	899,48	10		899,48	0,00	0			899,48	10			
32	Kopernika 5A	497,82	11		497,82	0,00	0			497,82	11			

Wykaz powierzchni i ilość lokali budynków będących w zarządzie TBS Sp. z o.o. w Kutnie.

L.p	Budynek	Lok mieszkalne		Dodatk. pow. wykup. (komórki piwnice)	Pow wykup	Lokale użytkowe		Garaże		Razem zarząd pow budynku		Inne powierzchnie - Pożytki		
		Pow	Il. Lok.			Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Pow	Il. Lok.	Uwagi
33	Kasztanowa 10	583,04	12	79,42	662,46	0,00	0			662,46	12			
34	Troczewskiego 39	443,92	8	52,57	496,49	0,00	0	123,80	8	620,29	16			
35	Teligi 4	630,59	14	23,48	654,07	649,16	8			1303,23	22			
36	Sowińskiego 1	457,28	6	32,96	490,24	216,58	6			706,82	12			
37	W-skie Przedmieście 8	2153,00	50		2153,00					2153,00	50			
38	Sobieskiego 18	3313,24	54		3313,24					3313,24	54			
39	Osiedlowa 7	418,92	8	138,20	557,12					557,12	8			
0		35831,99	674	3086,73	38918,72	4861,66	54	1079,20	61,00	44859,58	789	22,01	5	
Ogółem		147819,13	3214	6084,59	153903,72	6387,76	76	1716,27	95	162007,75	3385	136,27	16	

UWAGA:

	Pow	Ilość	2370
Lokale mieszkalne	147819,13	3214	
Lokale użytkowe	6387,76	76	
RAZEM	154206,89	3290	
Garaże	1716,27	95	
RAZEM	155923,16		
Pomieszczenia przynależne	6084,59		
Ogółem	162007,75	3385	
Ilość budynków TBS	20		
Ilość budynków z MK	62		
Ilość budynków obcych	46		
Biurowiec	1		
	129		
Ilość wspólnot mieszkaniowych	99		
w tym wspólnot wielobudynkowych	3		
Ilość spółdzielni mieszkaniowych	1		

DYREKTOR
DZIAŁU EKSPLOATACJI

inż. Jarosław Pałczyński