

# JTBS jest w bardzo dobrej kondycji



JTBS

**Panie prezesie - w wielkim skrócie - w jakiej kondycji jest spółka?**

Spółka jest w bardzo dobrej kondycji finansowej. Przez 9,5 roku, kiedy jestem prezesem, potrafiłmy wydobyc ją z zapaści finansowej do spółki, która jest chyba jedną z najlepiej rozwijających się w Polsce, w tej branży. Nie chcę tu być nieskromny i powiedzieć, że najlepiej rozwijającą się, bo to jest pogląd, który warto, żeby został oceniony przez innych, ale z mojego rozważania i tego, co obserwujemy na rynku, jesteśmy spółką komunalną, która w tej branży rozwija się najlepiej w Polsce. Nie ma żadnego zagrożenia finansowego. Mamy bardzo dobrą płynność finansową. Mamy środki finansowe przygotowane już na kolejne inwestycje. Wszystko wskazuje na to, że spółka będzie się dalej rozwijała. Jest plan na budowę kolejnych, nowych mieszkań czynszowych, bo taki jest nasz cel, aby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w stosunku do tych mieszkańców, którzy nie mają zbyt wielkiego zasobu portfela - dla tzw. „przeciętnego Kowalskiego”, którego nie stać na kupno mieszkania na prywatnym rynku, bo jeszcze nie posiada odpowiedniej zdolności kredytowej do zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Taki jest nasz cel. Chcielibyśmy te mieszkania dalej budować, bo takie jest oczekiwanie i duże zapotrzebowanie. Mamy ponad 1 tys. wniosków oczekujących ciągle na rozpatrzenie. Nowe spływają. Nie tylko z naszej gminy, ale również z sąsiednich, a nawet całego województwa. Gdy jest potrzeba, trzeba ją zaspokoić, a naszym celem jest właśnie zaspokojenie potrzeb w zakresie mieszkalnictwa.

**Na tę liczbę duży wpływ miała zapewne realizacja programu „Mieszkanie Plus”. A jak to wygląda w podziale na poszczególne typy lokali?**

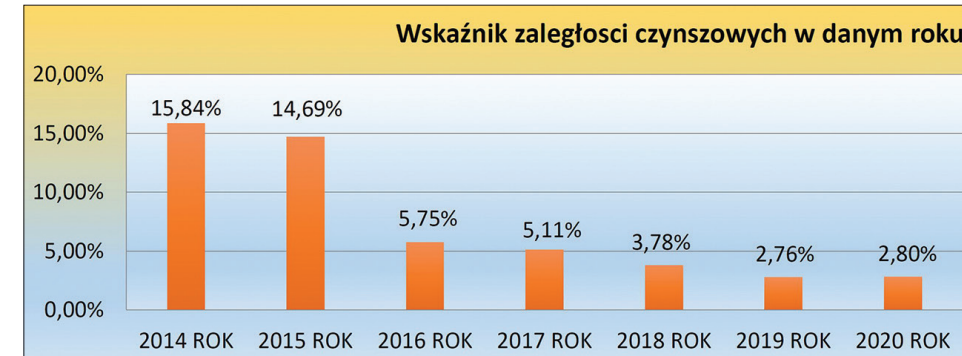
Te 1.646 mieszkań to przede wszystkim mieszkania stanowiące własność spółki. 703 z nich zostały przekazane spółce przez gminę Jarocin na własność. Natomiast w latach 2015-2023 zostało wybudowanych przez spółkę 591 mieszkań.

**Ile osób użytkuje te lokale?**

Wszystkich osób zamieszkujących nasze lokale jest ponad 3.700.

**Gdy przychodził pan do spółki w 2014 roku, jak wygląda zatrudnienie, a jak wygląda teraz?**

Niewiele się zmieniło. W grudniu 2014 roku, kiedy obejmowałem stanowisko prezesa, w spółce pracowało



**Panie prezesie, zbliża się okres składania spra-**



14 osób. Wszyscy byli pracownikami biurowymi. Natomiast obecnie w spółce pracuje 21 osób. Z czego 14 osób to pracownicy umysłowi i w tym temacie nic się nie zmieniło. Doszła nam siedmiuosobowa grupa pracowników gospodarczych, którzy świadczą usługi utrzymania czystości i porządku na nieruchomościach stanowiących własność JTBS-u, ale również na zewnątrz - we wspólnotach mieszkaniowych. Przypomnę tylko, że w momencie, kiedy obejmowałem prezesurę usługi związane z utrzymaniem czystości i porządku świadczyła firma zewnętrzna. JTBS musiał płacić - i to nie małe pieniądze - podmiotowi zewnętrznemu. Dzisiaj, dzięki powstaniu brygady pracowników gospodarczych i odpowiedzialniemu ich wyposażeniu

**Kiedy obejmował pan stanowisko prezesa w JTBS-ie, szczególnie dobrze pamiętam jedną z naszych rozmów, która dotyczyła zaległości czynszowych. One były spore. Czy dziś się zmniejszyły?**

Powstał program odpracowania zaległości czynszowych. Wprowadziliśmy go bodajże w roku 2016. Jego celem było umożliwienie wszystkim dłużnikom JTBS-u odpracowanie zaległości - zwłaszcza w płaceniu czynszu - i tym samym uchronienie ich przed eksmisją do lokalu socjalnego. Ten pro-

gram przyniósł nam wymierne korzyści. W latach 2016-2023 odpracowano w ten sposób w sumie prawie 100 tys. zł zaległości czynszowych. Co więcej, warto tutaj podać drugi wskaźnik zaległości czynszowych. W momencie, kiedy przyszedłem do spółki był on w granicach 16 proc. Dzisiaj mamy 3,4 proc., czyli spadł ponad czterokrotnie. Było to możliwe również dzięki kolejnym działaniom, które podjęliśmy, czyli wprowadzeniu odpowiedniego procesu windykacyjnego. Na tyle skutecznego, że potrafiłmy zbić ten wskaźnik zadłużenia z tytułu niezapłaconego czynszu właśnie do wyniku 3,4 proc. Jeżeli porównamy go z innymi TBS-ami w Polsce, to okazuje się, że te wskaźniki zwykle utrzymują się w granicach 16-18, a nawet 20 proc. W Jarocinie uporaliśmy się z tym problemem.

**Wynika to z tego, że społeczeństwo jest nieco bogatsze, czy mimo wszystko ten sposób podejścia do mieszkańca przez spółkę jest znacznie bardziej przyjazny i daje o wiele więcej możliwości na spłatę tego zobowiązania?**

Myszę, że złożyło się na to kilka czynników. Na pewno uświadomienie naszym najemcom, że płacenie czynszu jest ich obowiązkiem. Wcześniej - przed rokiem 2014 - nie było żadnej procedury windykacyjnej. Pamiętam kwotę 770 tys. zł zaległości z tytułu niezapłaconego czynszu. Wówczas przychody spółki były w granicach 400 tys. zł. To tak, jakby przez dwa miesiące nikt z najemców naszych lokali nie zapłacił czynszu. Dziś nie ma z tym

problemu. Nasi mieszkańcy mają możliwość skorzystania z programu odpracowania zaległości czynszowych, odpowiedni system windykacji jak i przekonanie do tego, że za wynajem mieszkania trzeba płacić.

**Możliwość odpracowania zaległości czynszowych to nie jedyny program jaki został wdrożony w JTBS-ie za pana rządów...**

Od samego początku, kiedy zostałem prezesem, jednym z największych problemów były mieszkania, które były pustoszaniami, które odzyskiwaliśmy po byłych lokatorach. Bardzo często zdewastowane, nienadające się do mieszkania. Trzeba byłoby w nie włożyć duże pieniądze. Wtedy powstał program „Mieszkanie do remontu”. W jego ramach oferowaliśmy najemcom mieszkania, które mogli wyremontować na własny koszt, według własnego uznania. My oczekiwaliśmy zrobienia podstawowych rzeczy, jak wymiana systemu ogrzewania, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej. W zamian rezygnowaliśmy z trzymiesięcznego czynszu i z kaucji.

**Jaką ilość nakładów w tym programie ponieśli najemcy?**

Od 2015 do 2023 roku wyremontowano w ten sposób 46 mieszkań na kwotę prawie 1 mln 800 tys. zł. Tyle zaoszczędziła spółka. A 1 mln 800 tys. zł to nakłady, które co roku ponosimy na modernizację starych zasobów. Tym programem sfinansowaliśmy sobie więc rok odnawiania naszych kamienic czy innych budynków.

**W stosunku do 2014 roku przychody spółki na pewno wzrosły. Jaka to jest różnica?**

Trzeba spojrzeć całościowo na sprawozdanie finansowe spółki. Nie tylko na to za rok 2023, ale również w odniesieniu do roku 2014. Takim pierwszym wskaźnikiem, któremu warto się przyjrzeć, jest

kapitał spółki. 31 grudnia 2023 roku wynosił on ponad 55 mln zł, natomiast w 2014 roku, kiedy zostałem prezesem, był na poziomie nieco ponad 28 mln zł, czyli wzrósł dwukrotnie. Kapitał to źródło finansowania majątku. Nasz majątek został podzielony na udziały. Wartość jednego udziału to 500 zł. I tak wartość majątku przeliczana jest na udziały.

Kolejną rzeczą, którą warto przypomnieć, zwracając uwagę na sprawozdanie finansowe, jest relacja przychodów do kosztów spółki. W roku 2014 szybciej rosły koszty niż przychody, co powodowało, że spółka ponosiła straty. Natomiast w latach 2015-2023 doprowadziliśmy do takiej sytuacji, że dynamika wzrostu przychodów była szybsza niż dynamika wzrostu kosztów, co oznaczało, że spółka generowała zyski, które można było wykorzystać m.in. na modernizację starych zasobów. W Jarocinie na własne oczy możemy zobaczyć, jak wypiękniały kamienice, które należą do JTBS-u. Już ostatnie z nich są remontowane. Ta modernizacja polegała na generalnym remoncie, który obejmował wymianę: dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, systemu ogrzewania, instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, elewacji. Na te wszystkie inwestycje w latach 2015-2023 wydaliśmy prawie 19 mln zł. Właśnie m.in. dlatego, że spółka mogła generować zyski i w pełni wykorzystać amortyzację, która służy do odtworzenia majątku, posiłkując się zyskami mogłiśmy w tak krótkim czasie wyremontować ponad 40 budynków należących do spółki.

**Czyli idea spółki komunalnej została tu spełniona w 100 proc., bo zysk, który ta wygenerowała, wrócił do ludzi.**

Dokładnie! My tego zysku nie skonsurowaliśmy. Przenaczyliśmy go na odnowienie majątku, który i tak trzeba było odnowić, bo był w tak fatalnym stanie, że zagrażał często bezpieczeństwu naszych najemców. Przypomnę tylko, że przez dziesiątki lat ten

majątek nie był odnawiany. Nic przy nim nie robiono, nic nie modernizowano. Ludzie płacili czynsz, ale w zamian nie dostawali niczego. Dzisiaj jakość, standard i wygląd kamienic, czy innych budynków należących do JTBS-u, są doskonałe. Te budynki łatwo rozpoznać. Odróżniają się kolorystyką, bo większość naszych zmodernizowanych czy odrestaurowanych budynków ma kolor oliwkowy.

**Jak inwestowanie w stare zasoby wpłynęło na majątek spółki?**

W 2014 roku aktywa trwały wynosiły prawie 43 mln zł. W 2023 roku to jest ponad 95 mln zł. Oznacza to, że majątek spółki w tym zakresie wzrósł o 50 mln zł. To jest ogromny skok.

**Czy, oprócz remontów zasobów, miała na to wpływ także realizacja programu „Mieszkanie Plus”?**

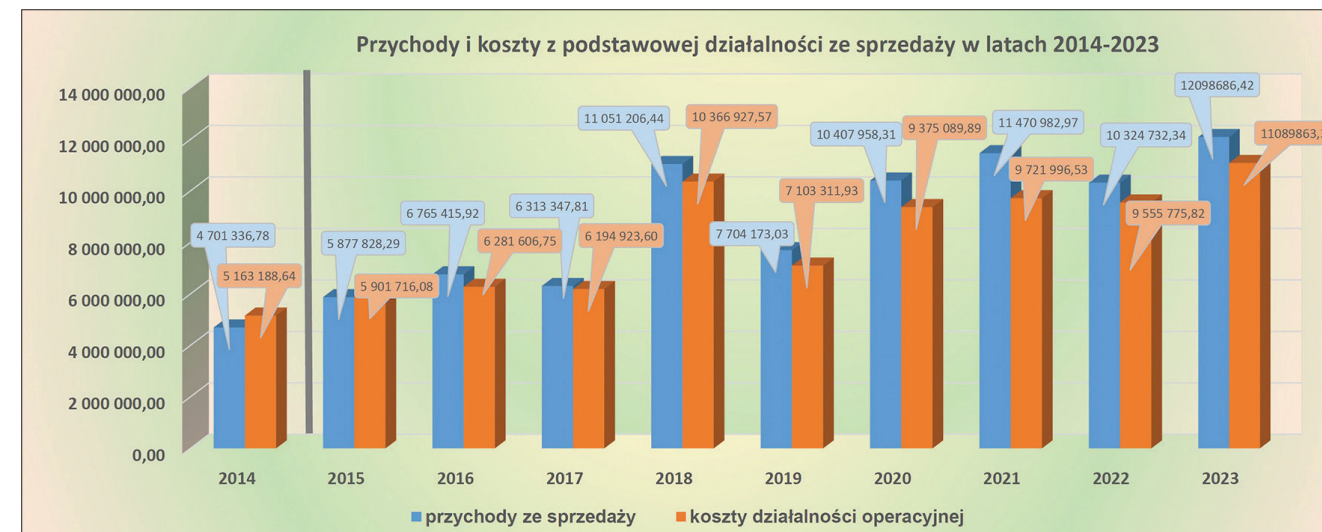
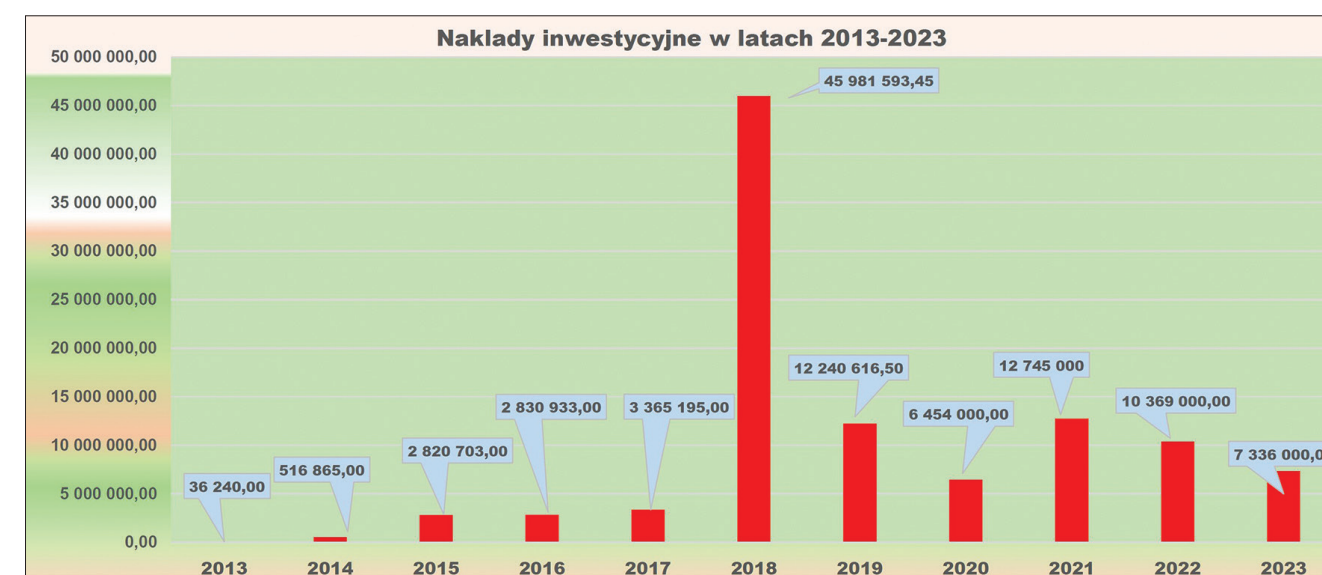
Tak. Wszystkie mieszkania, które wybudowaliśmy oraz wyremontowane kamienice spowodowały, że majątek urosł nam do takich wielkości. Co więcej - przez następne wiele lat spółka nie będzie ponosiła aż tak dużych nakładów na modernizację, bo majątek został odtworzony w 100 procentach. To jest coś, czym niewiele firm w Polsce może się pochwalić.

**Panie prezesie, o jakich nakładach inwestycyjnych w ogóle mówimy?**

W latach 2015-2023 to wartość ponad 104 mln zł. Tyle spółka zainwestowała w modernizację starych zasobów, budowę nowych mieszkań czy montaż instalacji fotowoltaicznych. JTBS bardzo pręźnie się rozwija i jeszcze ma ogromne możliwości do tego, żeby dalej się rozwijał. Warunek jest jeden - prawidłowe zarządzanie spółką, przez dobrego menadżera i kontynuacja tego, co rozpoczęte przeze mnie.

**A jaki po tych wszystkich inwestycjach jest bilans spółki?**

W bilansie po stronie pa-



sywów mamy kapitał własny spółki. W 2014 roku było to nieco ponad 23 mln zł. Do końca 2023 roku urosł on do kwoty ponad 68 mln zł. Wzrosło trochę zadłużenie, ale wynika ono z tego, że otrzymywaliśmy pożyczki na

budowę mieszkań czynszowych, w ramach programu Mieszkanie Plus i częściowo na modernizację starych zasobów. Mimo tego, wskaźnik ogólnego zadłużenia JTBS-u w 2023 roku wyniósł 0,33 proc. Wartość rekomendowa-

na dla tego typu wskaźnika wynosi od 0,3 do 0,5 proc., czyli jesteśmy w dolnej granicy możliwości zadłużania. Spółka posiada jeszcze duży potencjał kredytowy. Ale nie po to, żeby to zadłużenie skonsurować, tylko po to,

aby inwestować. Dlatego nasze plany na przyszłe lata są imponujące.

**Uchyli pan rąbka tajemnicy?**

Mówimy o budowie ponad 200 mieszkań czynszowych w gminie Jarocin. W tym 12 w Roszkowie i 40 w Mieszkowej, gdzie już uruchomiliśmy procedury przetargowe. Do tego planujemy budowę mieszkań czynszowych poza terenem gminy Jarocin. Chcemy budować je w porozumieniu z innymi gminami - na terenie Jaraczewa, Kotlina i Zerkowa. Oczywiście pod warunkiem, że władze tych gmin się ze sobą porozumieją. My jesteśmy przygotowani do realizowania planu budownictwa czynszowego w innych gminach. JTBS jest na tyle mocny od strony finansowej i organizacyjnej, żeby tym planom podolać.

**Rozmawiał PRZEMYSŁAW MAĆKOWIAK**

**MONTAŻ PANELE FOTOWOLTAICZNYCH 2015-2023**

**240 kW**

**- wartość ok. 1,5 mln zł**