


**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO  
SP Z O. O.  
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2013**

2014-07-02

12532/2011  
K.M.  


**1. INFORMACJE OGÓLNE**

Wyszkowski Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zostało powołane uchwałą Rady Gminy Wyszków Nr XXXVI/54/98 z dnia 26 marca 1998r.

Wyszkowski TBS Sp. z o. o. działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS: 0000142996,

Budując mieszkania dla mieszkańców Gminy, Wyszkowski TBS Sp. z o. o. uczestniczy w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

System budownictwa czynszowego jest modelowym rozwiązaniem partnerstwa publiczno – prywatnego. Umożliwia łączenie kapitałów publicznych ze środków własnych TBS i budżetów gmin oraz osób fizycznych i zakładów pracy zainteresowanych najmem i uczestniczących w finansowaniu budowy mieszkań w formie partycypacji.

Po likwidacji w 2009r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostały pozbawione możliwości finansowania budownictwa mieszkaniowego ze środków kredytu preferencyjnego, co skutkuje zatrzymaniem dalszego rozwoju budownictwa czynszowego i pozbawieniem możliwości dostępu do mieszkań osób i rodzin o niższych dochodach.

Wyszkowski TBS poszukuje możliwości i źródeł finansowania budowy nowych mieszkań, na zasadach podobnych do budownictwa czynszowego, w oparciu o kredyt komercyjny.

Działalność Wyszkowskiego TBS obejmuje:

- budowa mieszkań przeznaczonych dla osób i rodzin, których dochody znacznie ograniczają możliwość budowy własnego domu lub zakup mieszkania, a których stać na opłacanie umiarkowanych czynszów,
- zarządzanie nieruchomościami komunalnym, w tym wspólnotami mieszkaniowymi
- utrzymanie sprawności ekonomicznej Spółki,
- zarządzanie budynkami socjalnymi i komunalnymi
- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi
- zarządzanie budynkami komercyjnymi
- zarządzanie budynkami publicznymi
- zarządzanie cmentarzem miejskim
- zarządzanie terenem byłego wysypiska śmieci

Przychody Towarzystwa pochodzą z następujących źródeł:

- a) czynsz najmu płacony przez najemców mieszkań. Jego wysokość musi być ekonomiczna, tj. pozwalać na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań oraz pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, jednak nie może przekroczyć 4 % wartości odtworzeniowej lokalu rocznie,
- b) czynsz najmu płacony przez najemców lokali usługowych, garaży i miejsc parkingowych stanowiących własność TBS,
- c) wpływy z realizacji umów zarządzania nieruchomościami.

## 2. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2013r., wynosił 3 394 000 zł; 3 394 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał podstawowy Spółki w roku sprawozdawczym nie uległ zmianie.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 138689,76 zł, w związku z uchwałą nr 7/2013 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2012.

Z bilansu Spółki, sporządzonego na dzień 31.12.2013r. wynika, że zwiększa się udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku, natomiast zmniejsza się udział kapitałów obcych, w tym udział kredytów bankowych w związku z ich systematyczną spłatą.

Kapitał obcy stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zobowiązania finansowe - partycypacje najemców w kosztach budowy mieszkań oraz kaucje zabezpieczające z tytułu najmu.

## 3. MAJĄTEK SPÓŁKI.

Majątek Spółki stanowią nieruchomości zabudowane, środki trwałe w budowie oraz urządzenia techniczne:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
  - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
  - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
  - 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
  - 4) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
  - 5) nieruchomość przy ul. Łącznej w Wyszkanie,

### 2. Środki trwałe w budowie.

W roku sprawozdawczym Spółka ponosiła nakłady związane z planowaną inwestycją przy ul. Łącznej w Wyszkanie w tym;

- zakup dokumentacji projektowej: mapy do celów projektowych, koszt wykonania kosztorysów,

### 3. Urządzenia techniczne i maszyny.

W roku sprawozdawczym Spółka dokonała zakupu środków trwałych stanowiących własność zlikwidowanego ZADM w tym urządzenia biurowe, meble, środki transportu, urządzenia techniczne do utrzymania porządku przy budynkach oraz drobne narzędzia.

#### **4. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:**

Zarząd Wyszowskiego TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2 osobowym:

1. Marek Siekierski – Prezes Zarządu
2. Sławomir Rutkowski – Członek Zarządu

Zatrudnienie w okresie sprawozdawczym 15

W 2013 roku pozyskano środki zewnętrzne na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników

#### **5. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW**

W roku 2013 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym 118 lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23az. Lokalami usługowymi, stanowiskami w garażu podziemnym i garażami, 14-ma wspólnotami mieszkaniowymi, budynkami komunalnymi, cmentarzem miejskim, budynkiem dworca kolejowego, terenem byłego wysypiska miejskiego. Zarządzanie w/w majątkiem obejmowało w szczególności utrzymanie w sprawności technicznej instalacji i urządzeń, konserwację, wykonywanie prac porządkowych w otoczeniu budynków oraz przeglądy okresowe wynikające z przepisów prawa budowlanego.

#### **6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Przedmiotem działania Towarzystwa jest realizacja społecznego budownictwa czynszowego i eksploatacja wybudowanych mieszkań na zasadach umowy najmu.

Program społecznego budownictwa mieszkaniowego cieszy się dużym zainteresowaniem. Na liście zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych w zasobach Wyszowskiego TBS znajduje się ponad 200 wnioskodawców, którzy systematycznie ponawiają pytanie o termin budowy nowych mieszkań.

Ustawa o niektórych formach rozwoju budownictwa mieszkaniowego stwarza możliwości dalszego funkcjonowania TBS oraz kontynuacji wymiernego uczestniczenia w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

Warunki i etapy zrealizowane nowej inwestycji to:

1. Pozyskanie dodatkowego terenu pod nowe budynki,
2. Pozyskanie i zabezpieczenie środków na zadanie inwestycyjne
3. Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę,

Etapy które stanowią plan na nadchodzący rok:

1. Zgromadzenie środków własnych na finansowanie części kosztów budowy, w tym partycypacje najemców, partycypacje podmiotów zainteresowanych uzyskaniem mieszkań dla wskazanych osób, środki własne Towarzystwa.
2. Uzyskanie promesy kredytu na finansowanie części kosztów budowy.
3. Przeprowadzenie przetargu na wyłonienie wykonawcy inwestycji
4. Rozpoczęcie realizacji I etapu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Łącznej w Wyszowie

## 7. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zgromadzenia Wspólników 7/2013 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2012r. została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2012r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

1. Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2013.
2. Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2013 do 31.12.2013 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły 3284287,82 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów wyniosły 2963270,45 zł.

Spółka zamknęła rok obrachunkowy 2013 zyskiem netto w wysokości 269910,37 zł.

Na wynik finansowy wpłynęły następujące czynniki:

a) po stronie dochodów

- realizacja przychodów z najmu lokali mieszkalnych,
- realizacja przychodów z najmu lokali usługowych i garaży,
- przychody finansowe,
- przychody z tytułu realizacji umów o zarządzanie nieruchomościami

b) po stronie kosztów

- koszty finansowe związane ze spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy budynków przy ul. T. Kościuszki 35A i T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, 1 Maja 23,
- koszty działalności operacyjnej, w tym wynagrodzenia, amortyzacja majątku, koszty administracyjne, podatki, opłaty oraz ubezpieczenia majątkowe i społeczne, zużycie materiałów i energii, usługi obce,
- koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym zużycie materiałów i energii, usługi, ubezpieczenia majątkowe, usługi obce, podatki.

Z zestawienia kwot uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów wynika, że :

1. W roku sprawozdawczym przychody z działalności operacyjnej osiągnęły poziom 3178119,79 zł; w roku 2012 odpowiednio 1825338,10.

Wzrost przychodów, w głównej mierze został spowodowany przejęciem w zarząd mienia komunalnego oraz 13 wspólnot mieszkaniowych

2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej osiągnęły poziom 2638061,57zł;

Wzrost kosztów działalności operacyjnej został spowodowany głównie: zwiększoną ilością zarządzanego zasobu, wzrostem zatrudnienia, zwiększonymi obciążeniami z tytułu wzrostu cen dostaw mediów w tym energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odbioru ścieków oraz cen materiałów i usług.

## 7. WARUNKI BUDOWY NOWYCH MIESZKAŃ

W 2009 r. rząd wycofał się z finansowego wsparcia budowy mieszkań na wynajem w systemie TBS. Tymczasem, wg ostrożnych szacunków na mieszkanie w TBS-ach oczekuje w kraju ok. 100 tys. gospodarstw domowych. Mieszkania w systemie TBS dobrze wpisały się w lukę na rynku mieszkaniowym pomiędzy lokale własnościowe oraz socjalne.

W samym Wyszku na liście oczekujących znajduje się ponad 200 nazwisk. Są to osoby o dochodach ograniczających możliwość zakupu lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, a jednocześnie niekwalifikujące się do mieszkań komunalnych czy socjalnych. Sytuacja ekonomiczna tej grupy pozwala jednak na opłacenie czynszu, podwyższonego o spłatę kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji.

Utrzymywanie i powiększanie się luki na rynku mieszkaniowym, pomiędzy mieszkaniami zakupionymi na wolnym rynku oraz mieszkaniami socjalnymi wskazuje na potrzebę realizacji budownictwa na zasadach sprawdzonych przez TBS-y.

Na podstawie sondażu prowadzonego w grupie wnioskodawców, zainteresowanych uzyskaniem mieszkania z TBS, można stwierdzić, że większość z nich byłaby zainteresowana ofertą uwzględniającą wyższe koszty z tytułu spłaty kredytu komercyjnego z opcją uzyskania prawa własności po dokonaniu jego spłaty.

Program z punktu widzenia adresatów posiada wiele atutów:

- Jest atrakcyjną alternatywą dla wynajmu mieszkań na rynku,
- Beneficjenci nie muszą posiadać zdolności kredytowej potrzebnej do zakupu mieszkania na rynku,
- Beneficjenci nie zaciągają kredytu wieloletniego – bezpieczeństwo finansowe,
- Istnieje możliwość wyjścia z programu bez straty środków finansowych (zwrot wkładu własnego oraz spłaconej części kredytu),
- Mieszkania mogą być realizowane „pod klucz”, wówczas nie są wymagane dodatkowe środki na wykończenie,
- Wiarygodność inwestora – spółka gminna,

Przy analizie założeń do nowej inwestycji należy zauważyć że:

1. System TBS oraz proponowany projekt są kierowane do osób związanych z Gminą Wyszku, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku,
2. Gmina Wyszku może przystąpić do projektu i uzyskać prawo do pewnej liczby lokali (o charakterze socjalnych, komunalnych, zamiennych itp.).
3. Wyszkuwskie TBS posiada środki finansowe z wypracowanego zysku w latach 2010 - 2012, które pozwalają na finansowanie zadań związanych z przygotowaniem inwestycji.
4. Wyszkuwskie TBS może uzyskać dodatkowe dochody z tytułu prowadzenia inwestycji oraz godziwego zysku z przedsięwzięcia.
5. Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowoduje rewitalizację i poprawę estetyki części miasta,
6. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszku.

## 7. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

1. Rok obrotowy 2013 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszowskie TBS sp. z o. o. posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2013 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. Nowe kierunki działalności przedsiębiorstwa będą generować wzrost kosztów z działalności bieżącej, by to rekompensować zarząd prowadził działania mające na celu rozszerzenia działalności, które zwiększyły przychody firmy w tym pozyskano w zarząd 13 wspólnot mieszkaniowych oraz nieruchomości komunalne.

PREZES ZARZĄDU  
*mgr Marek Siekierski*

Wyszków 2013r.