

# WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2015

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Podstawowym celem działalności TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich eksploatacja. Towarzystwo działa na zasadzie "non profit"; jest nastawione w większym stopniu na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niż generowanie zysków.

Wszystkie wypracowane środki finansowe przeznacza na realizację podstawowego celu tj. budowę mieszkań.

Wyszowskie TBS Sp. z o. o. uczestniczy w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

System budownictwa czynszowego, realizowanego przez TBS, 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.

Wyszowskie TBS planuje rozpoczęcie budowy nowych mieszkań w Wyszowie, przeznaczonych na wynajem. Od listopada 2015r. został uruchomiony rządowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego, który otwiera możliwości prawne do wznowienia budownictwa mieszkaniowego z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem. Rządowy program adresowany jest do rodzin niezamożnych, które nie posiadają zgromadzonych środków finansowych jak również zdolności kredytowych warunkujących zakup mieszkań na rynku, uwzględnia dostępność mieszkań dla rodzin oraz osób młodych, rozpoczynających aktywność zawodową.

Działalność Wyszowskiego TBS obejmuje:

- budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem,
- zarządzanie lokalami mieszkalnymi, usługowymi, garażami i miejscami parkingowymi stanowiącymi własność TBS,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych,
- zarządzanie nieruchomościami komunalnymi,
- zarządzanie budynkami socjalnymi,
- zarządzanie lokalami i budynkami komercyjnymi,
- zarządzanie cmentarzem miejskim
- zarządzanie terenem byłego wysypiska śmieci

Przychody Towarzystwa stanowią:

- 1) czynsz najmu płacony przez najemców mieszkań, stanowiących własność TBS. Jego wysokość musi być ekonomiczna, tj. pozwalać na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań oraz pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, jednak nie może przekroczyć wskaźnika wynikającego z wartości odtworzeniowej, ustalonej przez Wojewodę.
- 2) czynsz najmu, płacony przez najemców lokali usługowych, garaży i miejsc parkingowych stanowiących własność TBS,
- 3) wpływy z realizacji umów zarządzania nieruchomościami,
- 4) pozostałe przychody operacyjne.

## 2. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2015 r., 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 261.344,22 zł, w związku z uchwałą nr 3/2015 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2014.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 4,00%, natomiast zmniejszył się udział kapitałów obcych o 1,92%, w tym udział kredytów bankowych o 2,12% 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 i 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,
  - 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
  - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23a,
  - 3) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszkanie, przy ul. 1 Maja 23,
2. Nieruchomość niezabudowana przy ul. Łącznej w Wyszkanie,
3. Środki trwałe w budowie; w, tym nakłady związane z planowaną inwestycją przy ul. Łącznej w Wyszkanie, w tym wykonano projekt budowlany, przyłącza energetyczne,
4. Urządzenia techniczne i maszyny.

## 4. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:

Zarząd Wyszковского 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 wynosiło 15 osób.

W 2015 roku pozyskano środki zewnętrzne na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

## 5. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

W roku 2015 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, 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. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zgromadzenia Wspólników 3/2015 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2014r. została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2014r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

1. Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2015.
2. Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2015 do 31.12.2015 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły 3.500.867,37 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów wyniosły 3.221.751,40 zł.

Spółka zamknęła rok obrachunkowy 2015 zyskiem netto w wysokości 249 166,97 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 netto ze sprzedaży uległy nieznacznemu obniżeniu i osiągnęły poziom 3.442.331,48 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3.471.465,48;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej uległy również nieznacznemu obniżeniu i osiągnęły poziom 2.969.814,72 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3.012.373,98.

Obniżenie kosztów odnotowano głównie w pozycjach: zużycie materiałów i energii, usługi obce, natomiast wzrost kosztów odnotowano w pozycji inne koszty operacyjne w związku z utworzeniem odpisu aktualizacyjnego.

## 7. WARUNKI BUDOWY NOWYCH MIESZKAŃ

Ustawa z dn. 10 września 2015r. (Dz. U. z października 2015r., poz.1582) o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 20 października 2015r. (DZ.U. z 27 października 2015r., poz. 1720) w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania otwierają możliwości prawne do wznowienia budownictwa mieszkaniowego z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, które dobrze się rozwijało się w Polsce w latach 1995 – 2009. Utrzymywanie 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. Według ostrożnych szacunków na mieszkanie w TBS-ach oczekuje w kraju ok. 100 tys. gospodarstw domowych.

W samym Wyszku wnioski o wynajem mieszkań złożyło ponad 250 –tu wnioskodawców. Zainteresowani wynajmem to głównie 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.

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 wniesionej partycypacji oraz kaucji),
- Mieszkania mogą być realizowane „pod klucz”, wówczas nie są wymagane dodatkowe środki na wykończenie,
- Wiarygodność inwestora – spółka gminna.

## 8. 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 250 wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o wynajem mieszkań. Przy analizie założeń do nowej inwestycji należy zauważyć że:

1. System TBS kierowane do osób związanych z Gminą Wyszów, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku,
2. Gmina Wyszów może przystąpić do projektu i uzyskać prawo do pewnej liczby lokali (o charakterze lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych itp.). Wyszowskie TBS posiada środki finansowe z wypracowanego zysku w latach 2010 - 2015, które pozwalają na finansowanie zadań związanych z przygotowaniem inwestycji.
3. Wyszowskie TBS może uzyskać dodatkowe dochody z tytułu prowadzenia inwestycji oraz godziwego zysku z przedsięwzięcia,
4. Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowoduje rewitalizację i poprawę estetyki części miasta,

5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszków.
6. Uruchomiony w listopadzie 2015 program rządowy popierania budownictwa mieszkaniowego stwarza możliwości dalszego rozwoju TBS oraz kontynuacji wymiernego uczestniczenia w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.

Rządowy program poparcia budownictwa mieszkaniowego, realizowany przez Bank Gospodarstwa Krajowego w trybie finansowania zwrotnego, otwierają możliwości prawne oraz finansowe do planowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem. Wyszowskie TBS uruchomiło procedurę związaną z uzyskaniem finansowania zwrotnego na przedsięwzięcie inwestycyjne p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszkowie. Docelowy zakres przedsięwzięcia zakłada wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych z liczbą 78 mieszkań, garaże w podziemnych kondygnacjach budynków, zagospodarowanie i urządzenie terenu.

## 9. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

- ✓ Rok obrotowy 2015 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
- ✓ Wyszowskie TBS sp. z o. o. posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
- ✓ Wynik finansowy za rok 2015 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
- ✓ Uruchomiony w listopadzie 2015 program rządowy popierania budownictwa mieszkaniowego stwarza możliwości dalszego rozwoju TBS oraz kontynuacji wymiernego uczestniczenia w realizacji zadania własnego Gminy jakim jest zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności.
- ✓ Wyszowskie TBS uruchomiło procedurę związaną z uzyskaniem finansowania zwrotnego, realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na przedsięwzięcie inwestycyjne p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszkowie.

PREZES ZARZĄDU

*mgr Marek Siekierski*

Członek Zarządu

*mgr inż. Sławomir Rutkowski*

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

Sp. z o.o.

07-200 Wyszków, ul. Komunalna 1  
tel.: 29 742 41 15, tel/fax: 29 742 38 29  
REGON: 550662420 NIP: 762-17-36-221

Wyszków 2016r.