

WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O.O. INFORMACJA DLA RADY MIASTA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2019

I. INFORMACJE OGÓLNE

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

Wyszowskie TBS Sp. z o.o. działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. 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 wsparcie zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb lokalnej społeczności. 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.

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2019 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 232 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszów jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 223.998,33 zł, w związku z uchwałą nr 7/2019 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2018.

W roku sprawozdawczym spadł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 2,1% w związku z zaciągniętym kredytem w Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego na realizację 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Łącznej w Wyszowie.

Kapitał obcy w działalności Wyszowskiego TBS Sp. z o.o. stanowią długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie oraz zobowiązania finansowe-partycypacje najemców w kosztach budowy mieszkań i kaucje zabezpieczające z tytułu najmu, zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

III. 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 rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszku, przy ul. T. Kościuszki 35A,
- 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszku, przy ul. T. Kościuszki 41a,
- 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszku, przy ul. 1 Maja 23a,
- 4) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszku, przy ul. 1 Maja 23,
- 5) nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 10 i nr 12, położona w Wyszku, przy ul. Łącznej.

2. Środki trwałe w budowie; w tym, nakłady związane z rozpoczynaną inwestycją trzeciego budynku mieszkalnego przy ul. Łącznej w Wyszku. Wydatki na nową inwestycję zostały rozpoczęte w roku 2019, natomiast w III kwartale 2020 r. planowane jest rozpoczęcie robót budowlanych.

3. Urządzenia techniczne i maszyny.

IV. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I ZATRUDNIENIE:

Zarząd Wyszkuwskiego 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 14 osób.

W 2019 roku pozyskano środki zewnętrzne na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

V. ZARZĄDZANIE MAJĄTKIEM I EKSPLOATACJA BUDYNKÓW

W roku 2019 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, Łączna 10 i 12, 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.

VI. ANALIZA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁKI

Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 7/2019 w/s przeznaczenia zysku za rok 2018 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2018 r. powiększyła kapitał

zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2019.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 4.311.645,03 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 3.959.368,13 zł.

Spółka zamknęła rok obrachunkowy 2019 zyskiem netto w wysokości 332.647,90 zł.

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

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 12% i osiągnęły poziom 4.257.252,09 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3.800.363,42 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 7,8% i osiągnęły poziom 3.716.020,52 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 3.445.963,89 zł.

VII. WARUNKI BUDOWY NOWYCH MIESZKAŃ

W ramach programu rządowego Wyszkwskie TBS Sp. z o.o. zrealizowało przedsięwzięcie przy ul. Łącznej w Wyszkwie, w wyniku którego 78 rodzin z Gminy Wyszkw i najbliższych okolic zasiedliło nowe mieszkania.

Według analiz prowadzonych przez Wyszkwskie TBS w naszym mieście utrzymuje się wysoki poziom popytu na mieszkania przeznaczone na wynajem.

Zainteresowani wynajmem to głównie osoby o dochodach ograniczających możliwość zakupu lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, a jednocześnie niekwalifikujące się do mieszkań komunalnych czy socjalnych.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Uruchomiony w listopadzie 2015 program rządowy popierania budownictwa mieszkaniowego stworzył możliwości wybudowania i oddania do użytkowania 78 mieszkań.

Zakończona w 2019 r. Inwestycja p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu przy ul. Łącznej w Wyszkwie, obejmuje 2 budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie mieszkań 78, podziemny garaż wielostanowiskowy z liczbą 58 miejsc postojowych, co w połączeniu z miejscami do parkowania na poziomie terenu daje wskaźnik 1,2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny, 78 komórek lokatorskich, plac zabaw, ciągi pieszo-jezdne, mała architektura, pochylnia dla osób poruszających się na wózkach, brama wjazdowa na teren z czujnikiem „SOS”.

Budynki mają po 5 kondygnacji, w tym podziemna z miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym i komórkami lokatorskimi, parter, 1 i 2-piętro oraz poddasze użytkowe. Liczba kondygnacji wynika z ograniczeń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, max. wysokość budynków 12 m.

Mieszkania są przeznaczone na wynajem, zostały wybudowane z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego, (0-owej edycji programu ogłoszonego w 2015 r.).

Przy realizacji zabudowy duży nacisk został położony na efektywność energetyczną i

odnawialne źródła energii; zastosowano materiały o podwyższonych parametrach energooszczędności i docieplenie wszystkich przegród, stropów i dachu, stolarka okienna została zainstalowana w warstwie docieplenia (tzw. ciepły montaż), w każdym mieszkaniu zastosowano nowoczesny piec kondensacyjny gazowy do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, oświetlenie części wspólnej nieruchomości przy zastosowaniu źródeł energooszczędnych i automatyki do regulacji czasu oświetlenia, położono sieć teletechniczną światłowodową do wszystkich mieszkań (możliwość dowolnego wyboru operatorów), zamontowano 2 instalacje fotowoltaiczne o mocy 7kW każda.

Dodatковым walorem zabudowy jest usytuowanie budynków, zapewniające piękne widoki na rzekę Bug oraz tereny zielone przy rzece.

Inwestycja została zrealizowana z udziałem niżej wyszczególnionych źródeł finansowania:

- kredyt preferencyjny z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- partycypacje najemców mieszkań,
- pożyczka pomostowa z gminy Wyszaków,
- środki własne Wyszakowskiego TBS Sp. z o.o.

IX. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

1. Rok obrotowy 2019 Wyszakowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszakowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2019 potwierdza dobrą sytuację finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. W 2019 r. zostały zakończone roboty budowlane zadania p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszakowie. Zakończenie inwestycji i przekazanie do użytkowania przyniosło efekty społeczne wynikające z zasiedlenia 78 mieszkań oraz wymierne efekty gospodarcze i finansowe, w tym zwiększenie przychodów TBS od trzeciego kwartału 2019 r.
5. Rozpoczęto przygotowanie kolejnego etapu zabudowy na osiedlu „Na Skarpie”. Termin rozpoczęcia realizacji przewidziany jest na 2020 r.

Prezes Zarządu

Marek Siekiński

Wyszaków 2020