

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2021**

**I. 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.

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.

Wyszkowski 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. Rządowy program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego 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.

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 31.12.2021 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 2302 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 473 003,60 zł, w związku z uchwałą nr 4/2021 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2020.

W dniu 9.12.2021r Zgromadzenie Wspólników Wyszковского TBS Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 10/2021 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 1 071 000,00 zł, stanowiącego wsparcie pochodzące z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zgodnie z umową zawartą w dniu 3.11.2021 pomiędzy Gminą Wyszków a Spółką. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy KRS do dnia 31.12.2021r nie dokonał rejestracji nowej wartości udziałów, w związku z powyższym wartość wniesionych wkładów została zaprezentowana w kapitale rezerwowym. Zmiana wartości kapitału podstawowego Spółki nastąpi w dacie rejestracji zmian w KRS.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 1,82 % . Jest to spowodowane realizacją Uchwały 4/2021 w/s przeznaczenia zysku za rok 2020, podjęciem Uchwały Nr 10/2021 w/s podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz systematyczną spłatą kredytów zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na częściowe pokrycie kosztów budowy mieszkań na wynajem.

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

### **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 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 zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 10 i nr 12, położona w Wyszkanie, przy ul. Łącznej.
2. Środki trwałe w budowie; w tym, nakłady związane z rozpoczynaną inwestycją trzeciego budynku mieszkalnego przy ul. Łącznej w Wyszkanie. Wydatki na nową inwestycję

zostały rozpoczęte w roku 2019, natomiast w III kwartale 2021r przystąpiono do realizacji robót budowlanych.

3. Urządzenia techniczne i maszyny.

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

Zarząd Wyszkwowskiego TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował:

- I. od 1.01.2021 r. do 27.07.2021 r. w składzie 2 osobowym:
  1. Marek Siekierski – Prezes Zarządu
  2. Sławomir Rutkowski – Członek Zarządu
- II. od 28.07.2021 r. do 31.08.2021 r. w składzie 1 osobowym:
  1. Marek Siekierski – Prezes Zarządu
- III. od 01.09.2021 r. do 31.12.2021 r. w składzie 2 osobowym:
  1. Agnieszka Ołdak- Prokop – Prezes Zarządu
  2. Marek Siekierski – Członek Zarządu

Zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 13 osób – 12,85 etatu.

W 2021 roku pozyskano środki zewnętrzne z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

Zarząd Wyszkwowskiego TBS Sp. z o.o. pozyskał również za pośrednictwem Powiatowego Urzędu Pracy środki z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na działania obejmujące kształcenie ustawiczne pracowników.

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

W roku 2021 Spółka zarządzała w okresie sprawozdawczym lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących własność TBS przy ul. T. Kościuszki 35A, T. Kościuszki 41A, 1 Maja 23a, łącznie 10 i 12, lokalami usługowymi, stanowiskami w garażach podziemnych i garażami, 14-stoma 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 4/2021 w/s przeznaczenia zysku za rok 2021 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2020r. powiększyła kapitał

zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2021. Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2021 do 31.12.2021 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 5 198 225,00 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 4 786 623,09 zł. W porównaniu do roku poprzedniego przychody z działalności gospodarczej wzrosły o 5,48 %, natomiast koszty działalności gospodarczej i koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wzrosły o 7,72 %.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2021 zyskiem netto w wysokości **411 601,91 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 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;
- 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, łączna 10 i 12,

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

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 6,25 % i osiągnęły poziom 5 141 840,10 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 4 839 291,59 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 10,43 % i osiągnęły poziom 4 737 051,26 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 4 289 480,19 zł.

## **VII. WARUNKI BUDOWY NOWYCH MIESZKAŃ**

BGK jest współinicjatorem programu rządowego, który wspiera budownictwo społeczne. Od 2015 roku realizuje go poprzez udzielanie kredytów preferencyjnych SBC, przyczyniających się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem o umiarkowanych czynszach. Program pomaga w realizacji polityki miejskiej i rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz przyczynia się do stopniowego zaspakajania popytu na mieszkania w tym segmencie rynku.

Utrzymywanie się luki na rynku mieszkaniowym, pomiędzy mieszkaniami oferowanymi na wolnym rynku oraz mieszkaniami socjalnymi wskazuje na potrzebę realizacji budownictwa z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem.

W Wyszkanie 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. 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 są realizowane „pod klucz” , nie są wymagane dodatkowe środki na ich wykończenie,
- wiarygodność inwestora – spółka gminna.

## **VIII. 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 z uwagi na następujące kryteria:

1. Oferta mieszkań na wynajem kierowana jest do osób związanych z Gminą Wyszaków, zainteresowanych uzyskaniem prawa do mieszkania, osiągających średnie dochody, jednak nie spełniających warunków do uzyskania kredytu na zakup lokali na wolnym rynku.

2. Gmina Wyszków może przystąpić do projektu i uzyskać prawo do pewnej liczby lokali (o charakterze komunalnych, zamiennych itp.).
3. Wyszkwoskie 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.

Jasne zasady wynajmu, przygotowanie mieszkań wykończonych w standardzie „ pod klucz”, możliwość stałego zamieszkania dla rodzin bez konieczności zaciągania kredytów hipotecznych, partycypacje w kosztach budowy wynoszące do 30% kosztów budowy, zwrot zainwestowanych środków wniesionych partycypacji i kaucji w wysokości zrewaloryzowanej w przypadku rozwiązania umowy najmu to główne aspekty, które czynią ofertę TBS bardzo atrakcyjną i cieszącą się bardzo dużym zainteresowaniem na lokalnym rynku mieszkaniowym.

W 2021 roku rozpoczęto realizację przedsięwzięcia pn.: Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Łącznej w Wyszkwowie. Projekt przewiduje budowę budynku wielorodzinnego z liczbą 41 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 1782,02 m<sup>2</sup> oraz 40 podziemnych miejsc parkingowych o łącznej powierzchni stanowisk i komunikacji 1181,10 m<sup>2</sup> , 10 miejsc parkingowych na terenie, 40 miejsc postojowych ogólnodostępnych dla rowerów.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o następujących parametrach technicznych: budynek trzy klatkowy, pięciokondygnacyjny z poddaszem użytkowym oraz garażami podziemnymi i pomieszczeniami przynależnymi do mieszkań, miejsca parkingowe na terenie z dwoma stanowiskami dla osób z niepełnosprawnością, ciągi komunikacyjne. Planowany termin realizacji: sierpień 2021 – kwiecień 2023.

Wyszkwoskie TBS Sp. z o.o. ma zapewnione środki finansowe na znacznie podwyższone (w odniesieniu do kosztorysu inwestorskiego sporządzonego na początku 2021 r.) koszty robót budowlanych. Planowane źródła finansowania kosztów inwestycji stanowią: przyznany kredyt preferencyjny z BGK, udzielany w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, co stanowi 57% (6.000.000,00 zł) środków na finansowanie kosztów budowy; pozostałe środki finansowe do pełnego zbilansowania kosztów realizacji inwestycji to środki od przyszłych najemców mieszkań w wysokości nie przekraczającej 30% kosztów budowy, wpłacanych w formie partycypacji, środki pozyskane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% ( tj. 1.071.000,00 zł) kosztów oraz środki własne Wyszkwoskiego TBS w wysokości 3% kosztów inwestycji. Koszt przedsięwzięcia wynosi 10.718.043,00 zł.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. Łącznej 8 w Wyszkanie w roku sprawozdawczym weszła w etap realizacyjny. W drodze przetargu nieograniczonego został wyłoniony Generalny Wykonawca inwestycji. W miesiącu sierpniu 2021r. Wyszkanie TBS przekazało plac budowy wykonawcy, uzgodniony harmonogram zakłada zasiedlenie mieszkań w 2023 r.

Wyszkanie TBS sp. z o.o. ubiega się o pozyskanie od Gminy Wyszkanie nowych terenów pod kolejne inwestycje w Wyszkanie. Pozyskanie terenów pod budowę umożliwi budowę nowych mieszkań i dalszy rozwój Spółki.

## **XI. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE**

1. Rok obrotowy 2021 Wyszkanie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszkanie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2021 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. Zarząd Wyszkaniego TBS Sp. z o. o. zrealizował całość postawionych celów zarządczych na rok 2021.
5. W 2022r. planowana jest realizacja robót budowlanych przy ul. Łącznej 8 w Wyszkanie
6. W 2022r. planowane jest pozyskanie terenu pod nową inwestycję.