

# **WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.**

## **1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2017**

### **I. INFORMACJE OGÓLNE**

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

Wyszkowskie 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.

Wyszkowskie 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.

Wyszkowskie TBS rozpoczęło budowę dwóch nowych budynków w Wyszkowie przy ulicy Łącznej, przeznaczonych na wynajem. W 2017 roku po uzyskaniu decyzji kredytowej w BGK wyłoniono w drodze przetargu publicznego wykonawcę inwestycji.

Działalność Wyszkowskiego 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.

## **II. KAPITAŁ SPÓŁKI**

Kapitał podstawowy Spółki, na dzień 31.12.2017 r., wynosił 4 232 000 zł; 4 232 udziałów po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki wzrósł o kwotę 228.201,51 zł, w związku z uchwałą nr 9/2017 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2016.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 2,9 % oraz kapitałów obcych o 5,5 %, natomiast zmniejszył się udział kredytów bankowych o 4,5 % 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, zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **III. MAJĄTEK SPÓŁKI.**

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

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi – 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. Środki trwałe w budowie; w, tym nakłady związane z realizowaną inwestycją przy ul. Łącznej w Wyszkanie,
3. Urządzenia techniczne i maszyny.

## **IV. 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 wynosiło 13 osób.

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

W roku 2017 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 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 9/2017 w/s przeznaczenia zysku za rok 2016r. została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2016r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2017.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2017 do 31.12.2017 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły 3 711 156,75 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 3 473 412,98 zł.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2017 zyskiem netto w wysokości 216.369,77 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.

## **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 otworzyły ponownie możliwości do wznowienia budownictwa mieszkaniowego z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem, które dobrze rozwijało się w Polsce w latach 1995 - 2009.

Utrzymywanie się luki na rynku mieszkaniowym, pomiędzy mieszkaniem oferowanym na wolnym rynku oraz mieszkaniem socjalnym wskazuje na potrzebę realizacji budownictwa z mieszkaniem przeznaczonymi na wynajem.

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 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.

## 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. Przy analizie założeń do nowej inwestycji zostały uwzględnione następujące okoliczności:

1. Oferta mieszkań na wynajem kierowana jest 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 lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych itp. - w tym dla osób dotychczas zamieszkujących lokale komunalne lub socjalne, którym sytuacja materialna na tyle się zmieniła, że mogą podwyższyć sobie standard mieszkaniowy i którzy tym samym zwolnią dotychczas zajmowane lokale).
3. Budowa budynków i zagospodarowanie terenu spowoduje rewitalizację i poprawę estetyki części miasta,
4. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ważnym elementem zrównoważonego rozwoju Gminy Wyszku.
5. 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.

Wyszkowskie TBS Sp. z o.o. uzyskało w 2017r. promesę finansowania zwrotnego na przedsięwzięcie inwestycyjne p.n.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” przy ul. Łącznej w Wyszku. Zakres przedsięwzięcia zakłada wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych z liczbą 78 mieszkań, stanowiska garażowe w podziemnych kondygnacjach budynków, zagospodarowanie i urządzenie terenu. Planowany termin zakończenia robót i zasiedlenia mieszkań to II kwartał 2019r.

## 9. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

- ✓ Rok obrotowy 2017 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
- ✓ Wyszowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
- ✓ Wynik finansowy za rok 2017 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.

Wyszków 2018r.

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Marek Stępień