

**WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP Z O. O.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

Wyszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zostało powołane uchwałą Rady Gminy Wyszaków 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 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. 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, które stanowią 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 31.12.2023 r., wynosił 5 303 000 zł; 5 303 udziały po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszaków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

W dniu 14.12.2023 r. Zgromadzenie Wspólników Wyszковского TBS Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 15/2023 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego o wartości 2 399 000,00 zł, stanowiącego trzy działki położone w Wyszkanie przy ul. Łącznej. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy KRS do dnia 31.12.2023 r. 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.

Kapitał zapasowy Spółki w roku 2023 wzrósł o kwotę 451 320,86 zł, w związku z uchwałą nr 6/2023 z dnia 12 czerwca 2023r Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2022. Uchwała Nr 15/2023 z dnia 14.12.2023 r. Zgromadzenia Wspólników Wyszковского TBS Sp. z o.o. skutkowałą przesunięciem kapitału zapasowego w wysokości 200,00 zł na kapitał zakładowy.

W związku z Uchwałami Nr 6/2023 i 15/2023 Zgromadzenia Wspólników Wyszковского TBS Sp. z o.o. w roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 1,8 %, na dzień 31.12.2023 r. wyniósł on 28,4% .

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, grunty z przeznaczeniem na kolejne inwestycje, środki trwałe w budowie oraz urządzenia techniczne i środki transportu:

1. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym – inwestycje zrealizowane z udziałem kredytu ze środków rządowego programu wspierania 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.

- 6) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona przy ul. Łącznej 8.
2. Grunty niezabudowane z przeznaczeniem na kolejne inwestycje mieszkaniowe: działki położone w Wyszkanie przy ul. Łącznej o nr ew. 4400/8, 4401/4 i 4396/23.
3. Środki trwałe w budowie; w tym, nakłady związane z realizacją inwestycji polegającej na budowie czwartego budynku mieszkalnego przy ul. Łącznej w Wyszkanie, z liczbą 36 lokali mieszkalnych na wynajem. Przedsięwzięcie zostało zaplanowane do realizacji w latach 2024 – 2026.
4. Urządzenia techniczne i maszyny oraz środki transportu.

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

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

1. Agnieszka Otdak- Prokop – Prezes Zarządu
2. Marek Siekiński – Członek Zarządu

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 14,42 osoby – 14,42 etatu.

W 2023 roku pozyskano środki zewnętrzne z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

Zarząd Wyszkiowskiego 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 2023 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 8, 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 6/2023 w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2022 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2022 r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2023.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 6 638 149,60 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 6 356 745,08 zł. W porównaniu do roku poprzedniego przychody z działalności gospodarczej wzrosły o 11,9 %, natomiast koszty działalności gospodarczej i koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wzrosły o 16,5 %. Najwyższy wzrost kosztów odnotowaliśmy w pozycji koszty finansowe - koszty obsługi kredytów mieszkaniowych. Wzrost ten wyniósł aż 83,6%.

W związku z bardzo wysokimi kosztami obsługi kredytów zaciągniętych na sfinansowanie części kosztów budowy zasobu własnego Spółki oraz w celu uniknięcia wprowadzenia maksymalnych stawek czynszu, Spółka w roku 2023 korzystała z „wakacji kredytowych” zgodnie z zasadami i warunkami określonymi przez BGK.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2023 zyskiem netto w wysokości **256 757,52 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 8, 10 i 12.

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

1. W roku sprawozdawczym przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 11,8% i osiągnęły poziom 6 569 812,61 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 5 878 668,08 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 12,4% i osiągnęły poziom 5 776 383,34 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 5 137 159,80 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 Wyszku 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 Wyszków, 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. Wyszkowskie 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 rozwiązaniu umowy najmu to główne aspekty, które czynią ofertę TBS bardzo atrakcyjną i cieszącą się bardzo dużym zainteresowaniem na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w sierpniu 2023 r. oddało do użytkowania/zasiedliło przedsięwzięcie pn.: „Budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Łącznej w Wyszkanie”.

Zrealizowana inwestycja jest modelowym rozwiązaniem partnerstwa publiczno – prywatnego, powstała dzięki połączeniu kapitałów: środków własnych TBS, budżetu Gminy Wyszków, osób fizycznych zainteresowanych najmem, które uczestniczą w finansowaniu budowy mieszkań w formie partycypacji, środków z rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz środków pochodzących z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Gminą Wyszków a Spółką. Po rozliczeniu przedsięwzięcia **koszt inwestycji wyniósł 10 756 250,40 zł.**

Przedsięwzięcie inwestycyjne obejmowało budowę kolejnego, trzeciego budynku trzyklatkowego, czterokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym, w którym zaprojektowano 41 mieszkań oraz garaż podziemny (40 miejsc postojowych), miejsca parkingowe na terenie, w tym stanowiska dla osób z niepełnosprawnością, ciągi komunikacyjne oraz ogólnodostępne miejsca dla rowerów.

Wyszkowskie TBS zrealizowało nowoczesne i funkcjonalne mieszkania o wysokim standardzie komfortu, o różnych układach i metrażach, przy zachowaniu estetycznego designu. Inwestycja uwzględniła rozwiązania poprawiające efektywność energetyczną budynku, odnawialne źródła energii oraz zdalne zarządzanie infrastrukturą w mieszkaniach, tzw. „mieszkania inteligentne”.

Dodatkowym walorem jest położenie budynku, zapewniające piękne widoki na rzekę Bug oraz tereny zielone przy rzece. Lokalizacja inwestycji, znajdująca się blisko centrum miasta, zapewnia mieszkańcom łatwy dostęp do sklepów, placówek edukacyjnych, usług publicznych czy komunikacji miejskiej.

Inwestycja budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Łącznej w Wyszkowie jest wyrazem zaangażowania Wyszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w rozwój lokalnej społeczności, tworzenie komfortowych przestrzeni do życia oraz zachowania zrównoważonego podejścia w budownictwie. Jest jednocześnie przykładem udanej współpracy pomiędzy Spółką, samorządem i społecznością lokalną.

W roku 2023 Zarząd podjął działania zmierzające do dalszego rozwoju Spółki, w celu realizacji kolejnego zadania przy ul. Łącznej w Wyszkowie. Na podstawie opracowanej ostatecznej koncepcji (czerwiec 2023 r.), we wrześniu 2023 r. Zarząd Spółki złożył wniosek do BGK w/s finansowania inwestycji. Wniosek w grudniu b.r. znalazł się na liście podstawowej i podlega dalszej procedurze. Właściciel – Gmina Wyszków, przekazał w XII 2023 r. grunty, na których planowana jest realizacja przedsięwzięcia. Działki były objęte zmianą przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na długi proces legislacyjny sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszenie naboru ofert na wyłonienie wykonawcy dokumentacji projektowej będzie możliwe w II kwartale 2024 r. Uzyskanie pozwolenia na budowę, będzie podstawą do wszczęcia procedury wyłonienia generalnego wykonawcy inwestycji.

## **IX. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE**

1. Rok obrotowy 2023 Wyszowskie TBS zamknęło wynikiem dodatnim z działalności.
2. Wyszowskie TBS posiada pełną zdolność finansową i na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania.
3. Wynik finansowy za rok 2023 potwierdza dobrą kondycję finansową Spółki i umożliwia dalszy rozwój w następnych latach.
4. Zarząd Wyszowskiego TBS Sp. z o. o. zrealizował całość postawionych celów zarządczych na rok 2023.
5. W 2024 r. planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnego budynku wielorodzinnego przy ul. Łącznej w Wyszowie.
6. Zarząd Spółki w porozumieniu z Właścicielem w 2024 r. będzie kontynuował prace związane z budową kolumbarium na Cmentarzu Miejskim w Wyszowie.