

WYSZKOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2024

I. INFORMACJE OGÓLNE

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

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 31.12.2024 r., wynosił 7 202 000 zł; 7 202 udziały po 1.000 zł każdy.

Gmina Wyszaków jest właścicielem 100% udziałów Spółki.

W dniu 13.02.2024 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji Uchwały nr 15/2023 z dnia 14.12.2023r r. Zgromadzenia Wspólników Wyszakowskiego TBS Sp. z o.o. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego o wartości 2 399 000,00 zł, stanowiącego trzy działki położone w Wyszakowie przy ul. Łącznej, w związku z powyższym wartość wniesionych wkładów została przeniesiona z kapitału rezerwowego na kapitał podstawowy Spółki.

Kapitał zapasowy Spółki w roku 2024 wzrósł o kwotę 256 757,52 zł, w związku z uchwałą nr 4/2024 z dnia 21 czerwca 2024r Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/s przeznaczenia zysku za rok 2023.

W roku sprawozdawczym wzrósł udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku o 1 %, na dzień 31.12.2024 r. wyniósł on 29,4% .

Kapitał obcy w działalności Wyszakowskiego 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 Wyszakowie, przy ul. T. Kościuszki 35A,
- 2) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszakowie, przy ul. T. Kościuszki 41a,
- 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położona w Wyszakowie, przy ul. 1 Maja 23a,
- 4) udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej w Wyszakowie, przy ul. 1 Maja 23,
- 5) nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 10 i nr 12, położona w Wyszakowie, 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. 4400/13, 4400/14, 4401/11, 4401/12 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 Wyszkańskiego TBS Sp. z o. o. w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2 osobowym:

1. Agnieszka Ołdak- Prokop – Prezes Zarządu
2. Marek Siekierski – Członek Zarządu

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 15 osób – 14,7 etatu.

W 2024 roku pozyskano środki zewnętrzne z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych na częściowe pokrycie kosztów zatrudnienia 2 pracowników.

Zarząd Wyszkańskiego 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 2024 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 4/2024 w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2023 została wykonana, kwota zysku wypracowanego w 2023 r. powiększyła kapitał zapasowy Spółki.

Działalność finansową Spółki odzwierciedla sprawozdanie finansowe za rok 2024.

Z analizy rachunku zysków i strat, sporządzonego za okres 01.01.2024 do 31.12.2024 roku wynika, że przychody z działalności gospodarczej osiągnęły poziom 7 536 887,82 zł, natomiast koszty działalności gospodarczej oraz koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wyniosły 7 058 788,05 zł. W porównaniu do roku poprzedniego przychody z działalności gospodarczej wzrosły o 13,5 %, natomiast koszty działalności gospodarczej i koszty finansowe poniesione na spłatę kredytów inwestycyjnych wzrosły o 11 %. Najwyższy procentowy wzrost kosztów odnotowaliśmy w pozycji koszty finansowe - koszty obsługi kredytów mieszkaniowych. Wzrost ten wyniósł 18,8% i wynika ze spłaty kredytu na inwestycję przy ul. Łącznej 8 w Wyszkanie przez cały okres sprawozdawczy.

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 2024 korzystała z „wakacji kredytowych” zgodnie z zasadami i warunkami określonymi przez BGK.

Spółka zamknęła rok obrotowy 2024 zyskiem netto w wysokości **457 331,77 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 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 9,8 % i osiągnęły poziom 7 212 032,27 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 6 569 812,61 zł;
2. W roku sprawozdawczym koszty działalności operacyjnej wzrosły o 10,1 % i osiągnęły poziom 6 359 937,56 zł, w roku poprzednim stanowiły kwotę 5 776 383,34 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 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 TBS Sp. z o.o. w roku 2024 uzyskało promesę kredytu preferencyjnego, udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, na częściowe finansowanie kosztów realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie zaprojektuj i wybuduj p.n.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Łącznej w Wyszkanie”.

Oferta mieszkań na wynajem, planowanych do realizacji w ramach inwestycji adresowana jest w pierwszej kolejności do osób, którzy spełniają określone kryteria, takie jak dochód czy sytuacja rodzinna i które złożyły wnioski o wynajem w zasobach TBS, ale również zakładów pracy zainteresowanych pozyskaniem mieszkań dla swoich pracowników oraz wszystkich zainteresowanych wynajęciem mieszkania, w szczególności rodzin wychowujących dzieci. Wynajem mieszkań jest sprawdzonym w Wyszkanie sposobem uzyskania „dachu nad głową” dla rodzin oraz osób młodych, rozpoczynających aktywność zawodową, nie posiadających

zdolności kredytowej jak również zgromadzonych środków finansowych na zakup mieszkań na rynku. Oferta wynajmu doskonale wpisuje się w rynek mieszkaniowy w Wyszkanie i stanowi jego uzupełnienie.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzy klatkowego, trzykondygnacyjnego z dachem spadzistym, bez podpiwniczenia, z liczbą 36 mieszkań. Z każdej z klatek na kondygnacjach dostępne będą po cztery mieszkania oraz przypisane komórki lokatorskie. Miejsca postojowe dla samochodów i rowerów oraz śmietnik zostały zapewnione na terenie działki. Zaprojektowano miejsca postojowe do obsługi potrzeb mieszkańców, w tym miejsce postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dostęp dla pojazdów i wejście pieszych na teren inwestycji przewidziany jest od ulicy Łącznej. W budynku zaprojektowano lokale dla osób z niepełnosprawnością dostępne z parteru, które posiadają poszerzoną komunikację, umożliwiającą poruszanie się osobie na wózku oraz przestrzeń w łazience na dodatkowy sprzęt specjalistyczny.

Projekt zabudowy uwzględnia walory lokalizacji budynku w malowniczym miejscu „Na Skarpie” rzeki Bug, ale również rozwiązania pozwalające na małe zużycie energii, uzyskanie dużej liczby miejsc parkingowych na powierzchni, miejsc parkingowych dla rowerów, dostęp do placu zabaw, małą architekturę.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje zaprojektowanie i wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w stanie wykończeniowym do zamieszkania wraz z wyposażeniem. Standard wykończenia „pod klucz” w technologii tradycyjnej, spełniający obecnie obowiązujące standardy energooszczędności.

Spółka posiada zapewnione środki finansowe na koszty robót budowlanych. Planowane źródła finansowania kosztów inwestycji stanowią: pozytywna decyzja na kredyt preferencyjny z BGK, udzielany w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, 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 oraz środki własne Wyszowskiego TBS Sp. z o.o. (w tym pozyskany grunt).

IX. WNIOSKI PODSUMOWUJĄCE

1. Rok obrotowy 2024 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 2024 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 2024.
5. W 2025 r. planowana jest kontynuacja inwestycji polegającej na budowie kolejnego budynku wielorodzinnego przy ul. Łącznej w Wyszowie.
6. Zarząd Spółki w porozumieniu z Właścicielem w 2025 r. będzie kontynuował prace związane z opracowaniem projektu budowlanego na kolejny budynek przy ul. Łącznej w Wyszowie (IV etap).

Wyszków, 23 maja 2025 r.