

Ustron, dnia 13.04.2022 r.

**Komisja Infrastruktury**  
Rady Miasta Ustron  
Rynek 1  
43-450 Ustron

### Sprawozdanie z działalności spółki za 2021 rok

Szanowni Państwo,

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu, działa jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym udziałowcem jest Gmina Ustron. Zarząd Spółki jest jednoosobowy, natomiast Rada Nadzorcza składa się z trzech osób.

TBS w Ustroniu jest podmiotem realizującym politykę mieszkaniową Miasta.

Spółka pełni funkcję właściciela, administratora i zarządcy następujących nieruchomości:

- osiedle 700-lecia przy ul. Fabrycznej 2 w Ustroniu - 2 bloki (76 lokali),
- osiedle przy ul. Dworcowej 3 w Ustroniu - 3 bloki (36 lokali),
- mieszkania zlokalizowane na terenie Ustronia, otrzymane aportem w 2005 r. (11 lokali).

#### 1) Sytuacja finansowa Spółki (stan na dzień 31.12.2021 r.)

Przychody w 2021 r.:	1 076 178,71 zł
Koszty działalności (podstawowej):	1 095 700,41 zł
Wynik na sprzedaży:	-7 538,01 zł
Rentowność sprzedaży:	-0,7%
Wynik finansowy Spółki w 2021 r. (zysk):	352 465,03 zł*

\*z uwzględnieniem pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych. Powyższe przychody pochodzą m.in. z różnicy pomiędzy wypłaconymi partycypacjami dla najemców zdających lokale a wpłaconymi partycypacjami przez od nowych najemców oraz z zysku na sprzedaży mieszkań pochodzących z aportu – kontynuacja programu „Zamieszkać na swoim”.

#### 2) Remonty w zasobach TBS

W 2021 r. wykonano m.in. następujące prace remontowe i modernizacyjne:

##### os. 700-lecia:

- wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapów (3 szt.),
- remont balkonów (2 szt.),
- remont instalacji c.w.u. w siedmiu mieszkaniach w związku z wadami materiałowymi (pęknięcia rur),
- rozbudowa monitoringu,
- rekultywacja terenu (boisko przy ul. Fabrycznej/ul. Daszyńskiego),
- naprawa wszystkich okien dachowych,
- modernizacja oświetlenia zewnętrznego,
- remont rogatki,
- remont placu zabaw.

**os. Dworcowa:**

- wymiana drzwi wejściowych jednej z klatek,
- kontynuacja wymiany pieców dwufunkcyjnych z frezowaniem kominów (8 szt.),
- budowa budynku z komórkami lokatorskimi,
- rozpoczęcie prac remontowych wszystkich klatek schodowych (malowanie i położenie tynku mozaikowego).

**3) Stawki czynszu i ich zmiany**

- Osiedle 700-lecia (ul. Fabryczna 2) – **13,15 zł/m<sup>2</sup>**  
czynsz w 2021 roku uległ zmianie o **0,95 zł/m<sup>2</sup>** (podwyżka).
- Osiedle Dworcowa – czynsz **10,15 zł/m<sup>2</sup>**  
Czynsz w 2021 roku uległ zmianie o **0,95 zł/m<sup>2</sup>** (podwyżka).
- Lokale przekazane Spółce aportem – czynsz **6,16 zł/m<sup>2</sup>**  
Czynsz w 2021 roku nie uległ zmianie.

**4) Kredyt na sfinansowanie budowy os. 700-lecia**

TBS w Ustroniu w dniu 23.12.2003 r. zaciągnęło kredyt na budowę os. 700-lecia przy ul. Fabrycznej w Banku Gospodarstwa Krajowego, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Kwota kredytu 5.500.000,00 zł, co stanowiło 61,46% planowanych kosztów przedsięwzięcia ustalonych na kwotę 8.949.387,11 zł.

Wkład własny wynosił 3.449.387,11 zł.

Oprocentowanie nominalne 4,4098%, efektywne 4,5% (w dniu zawarcia umowy).

Spółka spłacała w roku 2021 kwotę 298.917,63 tys. zł (w miesięcznych ratach).

Bieżące oprocentowanie (na dzień 9.03.2021 r.) wynosi 3,4451%.

Zadłużenie na 31.12.2021 r. wyniosło 2.025.530,15 zł.

Termin zakończenia spłaty kredytu to 2031 rok.

**5) Budowa osiedla przy ul. Kościelnej**

W dniu 22.07.2021 roku Spółka rozpoczęła budowę osiedla przy ul. Kościelnej.

Łączna ilość mieszkań – 40,

Planowana stawka czynszu w nowopowstałych mieszkaniach wyniesie 18,16 zł/m<sup>2</sup>.

**6) Kredyt na sfinansowanie budowy os. Kościelna**

W dniu 20.08.2021 r. podpisano umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na finansowanie inwestycji.

Kwota kredytu 6.600.000 zł.

Wkład własny 3.680.874,13 zł.

Oprocentowanie na dzień 11.04.2022 r. wynosi 3,4900% rocznie.

Rozpoczęcie spłaty kredytu – dwa miesiące po oddaniu inwestycji.

Planowany termin spłaty zobowiązania to 25 lipca 2051 r.

Z poważaniem,

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez SEBASTIAN PŁONKA  
Data: 2022.04.14 14:07:54 CEST





Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu Sp. z o.o.  
ul. Konopnickiej 23B, 43-450 Ustron  
tel. kom.: 508-265-110  
e-mail: tbs\_ustron@o2.pl, Internet: tbs.ustron.pl

### Informacja dotycząca bieżącej sytuacji Spółki za I kwartał 2022 roku

#### Sytuacja finansowa Spółki (stan na dzień 31.03.2022 r.)

Przychody z tytułu najmu lokali (działalności podstawowej):	258.716,49 zł
Koszty działalności (podstawowej):	251.824,08 zł
Wynik na sprzedaży:	6.892,41 zł
Rentowność sprzedaży:	2,5%
Wynik finansowy Spółki po I kwartale (zysk):	34.889,03 zł*

\*z uwzględnieniem pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych. Powyższe przychody pochodzą z różnicy pomiędzy wypłaconymi partycypacjami dla najemców zdających lokale a wpłaconymi partycypacjami przez od nowych najemców.

#### Stan zadłużenia najemców na dzień 31.03.2022 r.

Stan zadłużenia wynosi łącznie 3.479,58 zł z czego:

- do 1 miesiąca – 840,48 zł,
- od 1 do 3 m-cy – 2.639,10 zł (3 osoby).

#### Inwestycja ul. Kościelna

Zaawansowanie robót wg harmonogramu - 27,78%

Termin przekazania do użytkowania – luty/marzec 2023 r.

Planowany zakres robót dodatkowych – ogrodzenie terenu osiedla, budowa placu zabaw, wykonanie monitoringu wizyjnego terenu osiedla.

#### Podwyższenie kapitału

W związku z możliwością uzyskania środków z Krajowego Zasobu Nieruchomości, na wniosek TBS, Miasto Ustron wystąpiło w dniu 23.12.2021 r. do KZN o dofinansowanie inwestycji w wysokości **993.600,00 zł** co stanowi **10%** jej wartości.

Spółka otrzymała informację z KZN o wpływie na konto Urzędu Miejskiego w Ustroniu ww. kwoty. Miasto jest zobowiązane w ciągu kolejnych 6-ciu miesięcy dokapitalizować Spółkę powyższą kwotą.

#### Plany rozwojowe

W zależności od przekazania przez Miasto Ustron kolejnej działki z możliwością jej zabudowy budynkiem/budynkami wielorodzinnymi, Spółka planuje dalszy rozwój w zakresie budowy kolejnego osiedla TBS.

Z poważaniem,



NIP: 5482314508  
REGON: 072468253  
KRS: 0000140682  
Kapitał zakładowy spółki: 12 379 500 zł  
Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS