

Ustron, dnia 10.08.2023 r.

Rada Miasta Ustron
Rynek 1
43-450 Ustron

Sprawozdanie z działalności spółki za 2022 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 przy ul. Kościelnej 12, 14 i 16 – **40 lokali**,
- osiedle przy ul. Fabrycznej 2 - **76 lokali**,
- osiedle przy ul. Dworcowej 3 - **36 lokali**,
- mieszkania zlokalizowane na terenie Ustronia, otrzymane aportem w 2005 r. (**11 lokali**).

1) Sytuacja finansowa Spółki (stan na dzień 31.12.2022 r.)

Przychody w 2022 r.:	1 154 969,81 zł
Koszty działalności (podstawowej):	1 085 995,58 zł
Wynik na sprzedaży:	68 974,23 zł
Rentowność sprzedaży:	9%
Wynik finansowy Spółki w 2022 r. (zysk):	103 221,44 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 od nowych najemców oraz z zysku osiągniętego ze sprzedaży mieszkań pochodzących z aportu – kontynuacja programu „Zamieszkać na swoim”.

2) Remonty w zasobach TBS

Ze względu na drastyczny wzrost kosztów finansowych - odsetek od kredytu na budowę osiedla 700-lecia z kwoty **6.300 zł** (rocznie w 2021 r.) do **73.800 zł** (rocznie w 2022 r.) w 2022 r. wstrzymano zaplanowane remonty w posiadanych zasobach i wykonano jedynie niezbędne prace remontowe:

os. 700-lecia:

- wymiana drzwi wejściowych do wiatrotapów (1 szt.),
- remont instalacji c.w.u. w czterech mieszkaniach w związku z wadami materiałowymi (pęknięcia rur).

os. Dworcowa:

- kontynuacja wymiany pieców dwufunkcyjnych z frezowaniem kominów (4 szt.),
- dokończenie malowania i położenia tynku mozaikowego na klatkach schodowych.

3) Stawki czynszu i ich zmiany

Od dnia 1.04.2022 r. do 31.03.2023 r. stawki czynszu wynosiły:

- Osiedle 700-lecia (ul. Fabryczna 2) – **14,50 zł/m²**
czynsz w 2022 roku uległ zmianie o **1,35 zł/m²** (podwyżka).



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

- Osiedle Dworcowa – czynsz **11,30 zł/m²**
Czynsz w 2022 roku uległ zmianie o **1,15 zł/m²** (podwyżka).
- Lokale przekazane Spółce aportem – czynsz **6,16 zł/m²**
Czynsz w 2022 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.

Koszt budowy: 8.949.387,11 zł

Kwota kredytu: 5.500.000,00 zł

Wkład własny: 3.449.387,11 zł

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

Spółka spłaciła w roku 2022 kwotę 246.646,58 zł (w miesięcznych ratach).

Oprocentowanie na dzień 31.12.2022 r. wyniosło **7,2900%** (rocznie).

Zadłużenie pozostałe do spłaty na 31.12.2022 r. wyniosło 1.778.883,57 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,

Stawka czynszu w nowopowstałych mieszkaniach wyniesie **21,50 zł/m²** (pierwotnie planowano 18,16 zł/m²).

Planowany termin rozliczenia kosztów budowy 31.05.2023 r.

6) Kredyt na finansowanie budowy os. Kościelna

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

W związku z pozyskaniem środków z Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz partycypacji od najemców, kwota kredytu zostanie zmniejszona z planowanej 6.600.000 zł do 5.000.000 zł.

Pierwotna kwota kredytu: 6.600.000 zł

Wkład własny: 3.680.874 zł

Środki pozyskane z KZN: 993.600 zł

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka wykorzystwała kredyt w kwocie 1.204.000 zł.

Oprocentowanie na dzień 31.12.2022 r. wyniosło **7,2900%** rocznie.

Rozpoczęcie spłaty kredytu – dwa miesiące po oddaniu inwestycji.

Planowany termin spłaty zobowiązania to 25 lipca 2051 r.

7) Plany rozwojowe

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

Z poważaniem,
PREZES
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
w Ustroniu Sp. z o.o.

Sebastian Płonka

NIP: 5482314508

REGON: 072468253

KRS: 0000140682

Kapitał zakładowy spółki: 13 373 500 zł

Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS

