



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

Ustron, dnia 5.08.2024 r.



Komisja Koordynacyjna
Rady Miasta Ustron
Rynek 1
43-450 Ustron

Sprawozdanie z działalności spółki za 2023 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. Spółka zatrudnia na umowę o pracę dwie osoby (administracja) oraz cztery osoby na umowy – zlecenie (obsługa prawna, księgowość oraz gospodarze osiedli).

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. (**10 lokali**).

1. Sytuacja finansowa Spółki (stan na dzień 31.12.2023 r.):

Przychody w 2023 r.:	1 767 864,02 zł
Koszty działalności (podstawowej):	1 469 906,67 zł
Wynik na sprzedaży:	297 957,35 zł
Rentowność sprzedaży:	17%
Wynik finansowy Spółki w 2023 r. (zysk):	386 718,78 zł

2. Remonty w zasobach TBS

os. 700-lecia:

- remont balkonów (8 szt.),
- remont instalacji c.w.u. w czterech mieszkaniach w związku z wadami materiałowymi (pęknięcia rur),
- wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapów (3 szt.).





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

os. Dworcowa:

- nowa wiata śmietnikowa,
- ogrodzenie terenu osiedla,
- montaż roгатki na wjeździe na parking,
- kontynuacja wymiany pieców dwufunkcyjnych z frezowaniem kominów (2 szt.).

3. Stawki czynszu i ich zmiany

Od dnia 1.04.2023 r. do chwili obecnej stawki czynszu wynoszą:

- Osiedle Kościelna – **21,50 zł/m²** - (czynsz w 2023 roku nie uległ zmianie).
- Osiedle 700-lecia (ul. Fabryczna 2) - **16,60 zł/m²** - (czynsz w 2023 roku nie uległ zmianie).
- Osiedle Dworcowa – **12,80 zł/m²** - (czynsz w 2023 roku nie uległ zmianie).
- Lokale przekazane Spółce aportem - **6,40 zł/m²** - (czynsz w 2023 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 zł
Kwota kredytu: 5 500 000 zł
Wkład własny: 3 449 387 zł

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

Spółka spłaciła w roku 2023 kwotę **310 903,42 zł** (łącznie wartość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych).

Oprocentowanie na dzień 31.12.2023 r. wyniosło **4,4098%** (rocznie).

Zadłużenie pozostałe do spłaty na 31.12.2023 r. wyniosło **1 510 297,35 zł**.

Termin zakończenia spłaty kredytu to 2028 rok.

5. Kredyt na sfinansowanie 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 (z dodatkowych 4 mieszkań), kwota kredytu została zmniejszona z planowanych **6.600.000 zł** do **5.000.000 zł**.

Koszt budowy: 11 412 484 zł
Kwota kredytu: 5 000 000 zł
Wkład własny: 5 418 884 zł
Środki pozyskane z KZN: 993 600 zł



NIP: 5482314508
REGON: 072468253
KRS: 0000140682
Kapitał zakładowy spółki: 13 373 500 zł
Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

Oprocentowanie w dniu zawarcia umowy (nominalne roczne) **7,2900%**.

Spółka spłaciła w roku 2023 kwotę **260 079,70 zł** (łącznie wartość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych).

Oprocentowanie na dzień 31.12.2023 r. wyniosło **5,7700%** (rocznie).

Zadłużenie pozostałe do spłaty na 31.12.2023 r. wyniosło **4 912 280,72 zł**.

Termin spłaty zobowiązania to 25 październik 2051 r.

6. Remonty i plany rozwojowe

6.1. Remonty:

a) docieplenie budynków przy ul. Dworcowej

Termomodernizacja realizowana będzie przez firmę wyłonioną w przetargu i finansowana w proporcji 50% (wkład własny) i 50% środki zewnętrzne (niskooprocentowany kredyt). Dodatkowo, Spółka skorzysta z możliwości otrzymania premii termomodernizacyjnej (16%) oraz grantu OZE (10%).

Projekt termomodernizacji wraz ze zmianami kolorystycznymi elewacji budynków (powstał w 2008 r. i do tej pory był niezrealizowany) jest w trakcie aktualizacji.

W/w prace zależne są od wykonania przez Miasto remontu niedrożnej kanalizacji przy ul. Dworcowej ze względu na podsiąkanie wód opadowych do ścian budynku A.

b) kompleksowy remont budynku nr I na os. 700-lecia

Dotychczas Spółka wykonała remont 10 balkonów (finansowanie – środki własne). Pozostała część remontu będzie realizowana przez firmę wyłonioną w przetargu i finansowana w proporcji 50% (wkład własny) i 50% środki zewnętrzne (niskooprocentowany kredyt). Dodatkowo, Spółka skorzysta z możliwości otrzymania premii remontowej w wysokości 25% kosztów kwalifikowanych i będzie pierwszym TBS-em w Polsce korzystającym z tego wsparcia (Program Banku Gospodarstwa Krajowego dopuszcza TBS-y do dostępu do w/w środków po 20 latach od dnia oddania do użytkowania budynków – os. 700-lecia oddano do eksploatacji w dniu 22.09.2004 r. (dla pozostałych beneficjentów programu minimalny okres eksploatacji budynków to 40 lat). Ponadto, istnieje możliwość pozyskania środków unijnych z programu ELENA dających możliwość sfinansowania niezbędnych prac projektowych. Spółka również jest w trakcie opracowania dokumentacji niezbędnej do aplikowania w powyższym programie. Zakres przewidzianych prac:

Remont pozostałych balkonów, wymiana systemu odwodnienia balkonów, wymiana systemu rynnowego budynku, wykonanie nowych obróbek blacharskich na zewnętrznych skosach poddaszy, dodatkowe docieplenie wewnętrznej strony dachu, montaż nowego oświetlenia na klatkach schodowych, wymiana okien na poddaszach wraz z usunięciem wad w dociepleniu mieszkań oraz odświeżenie elewacji zewnętrznej i klatek schodowych budynków.

c) wymiana pieców dwufunkcyjnych na osiedlu przy ul. Dworcowej

Ze względu na zużycie eksploatacyjne, Spółka sukcesywnie realizowała wymiany powyższych pieców (33 szt.). Wymiana ostatnich 3 szt. zaplanowana jest na 2024 r.



NIP: 5482314508
REGON: 072468253
KRS: 0000140682
Kapitał zakładowy spółki: 13 373 500 zł
Sąd Rejonowy w Bielsku- Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS



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

6.2. Nowa inwestycja

Spółka planuje rozpoczęcie kolejnej inwestycji przy ul. Tartacznej. Działanie zależne jest od otrzymania gruntu od miasta Ustroń. Zaplanowana jest budowa szeregowych, dwukondygnacyjnych budynków wielorodzinnych (spójność z planem miejscowym i sąsiadującą architekturą), a także brak nakładów na budowę wind w budynkach.

Budowa pozwoli na rozszerzenie oferty lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia dla osób chcących związać się zawodowo z naszym miastem w mieszkaniach o wyższym standardzie niż dotychczas oferowane przez TBS nieruchomości.

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