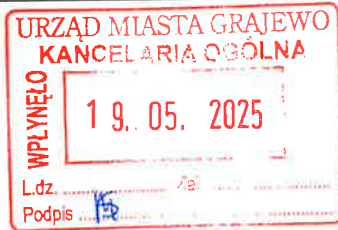




Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Grajewie
ul. Konstytucji 3 Maja 27, 19-200 Grajewo
Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS 0000030421
NIP 719-13-87-142 Kapitał zakładowy 13 562 000,00zł
www.tbs.grajewo.pl
biuro@tbs.grajewo.pl



TBS-I-31/2025



Grajewo, dnia 19 maja 2025 r.



Urząd Miasta Grajewo
Biuro Rady Miasta
ul. Strażacka 6A
19-200 Grajewo

Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Grajewie składa w załączeniu informację na temat funkcjonowania Spółki wraz z perspektywami rozwoju w celu dalszego wykorzystania w pracy Rady Miasta.

 uszenie

PREZES ZARZĄDU
TBS Sp. z o.o. w Grajewie


Tomasz Strózik

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Grajewie, działając w oparciu o cele statutowe oraz kierując się potrzebami mieszkaniowymi lokalnej społeczności, pragnie przedstawić aktualne informacje dotyczące swojej działalności oraz perspektywy rozwoju.

Informacje ogólne.

Spółka posiadająca osobowość prawną została zawiązana aktami notarialnymi: repertorium A nr 5409/99 z dnia 13 grudnia 1999 roku oraz repertorium A nr 5484/99 z dnia 17 grudnia 1999 roku została wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 425 dnia 8 lutego 2000 roku oraz zarejestrowana pod numerem 0000030421 w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS. Właścicielem wszystkich udziałów w Spółce jest Gmina Miejska Grajewo.

Organami TBS Sp. z o.o. w Grajewie są:

- Zgromadzenie Wspólników – Burmistrz Miasta Grajewo;
- Rada Nadzorcza powoływana przez Zgromadzenie Wspólników składająca się z trzech osób.

Na dzień sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej TBS Sp. z o.o. w Grajewie przedstawia się następująco:

- Adriana Chrzanowska-Buzon – Przewodnicząca,
- Marek Mieczkowski – Członek,
- Katarzyna Kowalczyk – Członek.

Zarząd Spółki jest jednoosobowy, Prezesem Zarządu jest Tomasz Strózik.

Własny zasób mieszkaniowy.

Spółka zrealizowała cztery zadania inwestycyjne związane z budową budynków mieszkalnych oraz jedno zadanie polegające na budowie zespołu garaży.

Cztery budynki w zasobie wybudowane zostały z wykorzystaniem preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Przy budynkach na osiedlu Południe 71 i 72 nastąpił też wkład miasta w postaci działek budowlanych, dokumentacji technicznej oraz środków pieniężnych. Budynki przy ul. Targowej 17A (po zlikwidowanym gimnazjum) i Konstytucji 3 Maja 27 (pozyskany w zamian za długi szpitala ogólnego) przebudowane zostały ze znikomym dofinansowaniem miasta i zostały przekazane na własność poprzez podwyższenie kapitału zakładowego spółki. Liczba wybudowanych lub zmodernizowanych i adaptowanych społecznych mieszkań czynszowych w wymienionych wyżej czterech budynkach wynosi 144. Informacja o kredytach zaciągniętych na budowę powyższych budynków przez TBS Sp. z o.o. w Grajewie znajduje się w poniższej tabeli.

Przedsięwzięcie inwestycyjne – data umowy kredytowej	Kwota umowy	Stan zadłużenia na dzień 01.05.2025 r.	Przewidywany termin spłaty wg prognoz Banku Gospodarstwa Krajowego
os. Południe 71 09.11.2000 r.	2 571 841,68 zł	952 724,67 zł	marzec 2036
os. Południe 72 21.01.2003 r.	2 412 209,97 zł	710 337,72 zł	czerwiec 2031

ul. Konstytucji 3 Maja 27 10.04.2004 r.	4 682 536,51 zł	962 476,77 zł	listopad 2029
ul. Targowa 17A 10.04.2007 r.	3 038 670,03 zł	544 110,80 zł	wrzesień 2029

W 2024 roku Spółka zakończyła realizację jednego zadania inwestycyjnego. Pomimo zrozumienia potrzeby wybudowania kolejnego budynku wielorodzinnego w mieście, zadanie to było przesuwane w czasie. Głównym powodem był fakt dużej kapitałochłonności tej inwestycji. W maju 2024 roku nastąpił odbiór końcowy zadania pn. „Budowa budynku wielorodzinnego trzy klatkowego na os. Południe w Grajewie”, natomiast w dniu 16.07.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Grajewie udzielił Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Grajewie pozwolenia na użytkowanie budynku. Tym samym zakończyła się realizacja przedsięwzięcia dofinansowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie ze środków Funduszu Dopłat.

Realizacja projektu polegała na budowie wielorodzinnego, czterokondygnacyjnego, trzy klatkowego budynku mieszkalnego. Mieszkania zostały wyposażone w podstawowe urządzenia sanitarne: zlewozmywak, umywalkę, kabinę z brodzikiem, sedes. Kuchnie wyposażone w kuchenkę gazową z piekarnikiem elektrycznym oraz butlę gazową. Teren wokół budynku został zagospodarowany, powstały miejsca postojowe z ciągiem pieszo-jezdnym, wybudowano chodniki. Wejścia do klatek schodowych dostosowano do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową. Inwestycja ta została w pełni zasiedlona i odpowiada współczesnym standardom użytkowemu oraz technicznemu. Dzięki niej zasób mieszkaniowy miasta został powiększony o nowe lokale.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstało 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1659,71 m². Na realizację przedsięwzięcia Miasto Grajewo pozyskało finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego zasilane środkami budżetu państwa w ramach rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego w wysokości 7 163 661,59 zł. Spółka otrzymała też środki z Krajowego Zasobu Nieruchomości w kwocie 738 500,00 zł. Środki własne Spółki wyniosły 452 415,41 zł, zaś wkład finansowy miasta wyniósł 600 000,00 zł. Całkowita wartość zadania wyniosła 8 954 577,00 zł.

W przedmiotowym projekcie beneficjentem wsparcia było Miasto Grajewo, natomiast inwestorem Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Grajewie. 30 sierpnia 2024 roku Spółka zawarła z Miastem Grajewo reprezentowanym przez Zakład Administracji Domów Mieszkalnych na czas nieokreślony umowę najmu opisywanej powyżej nieruchomości w celu podnajmu lokali osobom fizycznym spełniającym warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Po upływie 15 lat Spółka nabędzie prawo wyodrębniania lokali oraz przejmowania opróżnionych lokali mieszkalnych.

Należy jednak zaznaczyć, że realizacja inwestycji w znacznym stopniu obciążała możliwości finansowe Spółki. Obsługa zaciągniętych zobowiązań ogranicza obecnie możliwość podjęcia kolejnych inwestycji, przynajmniej do momentu poprawy sytuacji finansowej.

Pozostałe aspekty działalności.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki jest czynsz najmu lokali własnych. Dodatkowe źródło przychodów to opłaty za administrowanie dziewięcioma wspólnotami mieszkaniowymi, wynajem lokalu użytkowego dla firmy VECTRA, dzierżawa gruntu dla PGE Dystrybucja pod stację trafo, dzierżawa gruntu pod automat paczkomatowy DHL oraz dzierżawa gruntu pod 36 garaże blaszanych.

Aktualna sytuacja finansowa.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 12 608 000,00 zł co stanowiło 25 216 udziałów po 500 zł każdy, objętych w całości przez Gminę Miejską Grajewo jako jedyne go wspólnika. Od dnia 25 lutego 2025 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 13 562 000,00 zł co stanowi 27 124 udziały po 500 zł każdy.

W roku sprawozdawczym wypracowano zysk netto w wysokości 119 765,22 zł.

Aktywa trwałe wynoszą 19 828 251,22 zł.

Aktywa obrotowe wynoszą 108 824,94 zł.

Aktywa razem (suma bilansowa) wynoszą 19 937 076,16 zł.

Kapitał zapasowy uległ zwiększeniu i na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 1 851 693,28 zł.

Perspektywy realizacji kolejnej inwestycji mieszkaniowej.

Aktualnie Spółka nie posiada gruntu, który mogłaby przeznaczyć pod budowę kolejnego budynku mieszkalnego. W związku z tym planowane jest wystąpienie do Zgromadzenia Wspólników z wnioskiem o przekazanie aportem działki należącej do miasta, która umożliwiłaby przygotowanie i realizację przyszłego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Przekazanie gruntu byłoby kluczowym elementem umożliwiającym uruchomienie kolejnych etapów planowania i pozyskania finansowania.

Na dzień sporządzenia niniejszej informacji w ewidencji osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu TBS znajduje się 176 nazwisk. Dane te jednoznacznie wskazują na duże i utrzymujące się zapotrzebowanie na lokale mieszkalne o umiarkowanym czynszu. Jest to jasny sygnał, że kolejne inwestycje są nie tylko pożądane, ale wręcz konieczne w najbliższej perspektywie czasowej, aby sprostać oczekiwaniom mieszkańców i poprawić sytuację mieszkaniową w Grajewie.

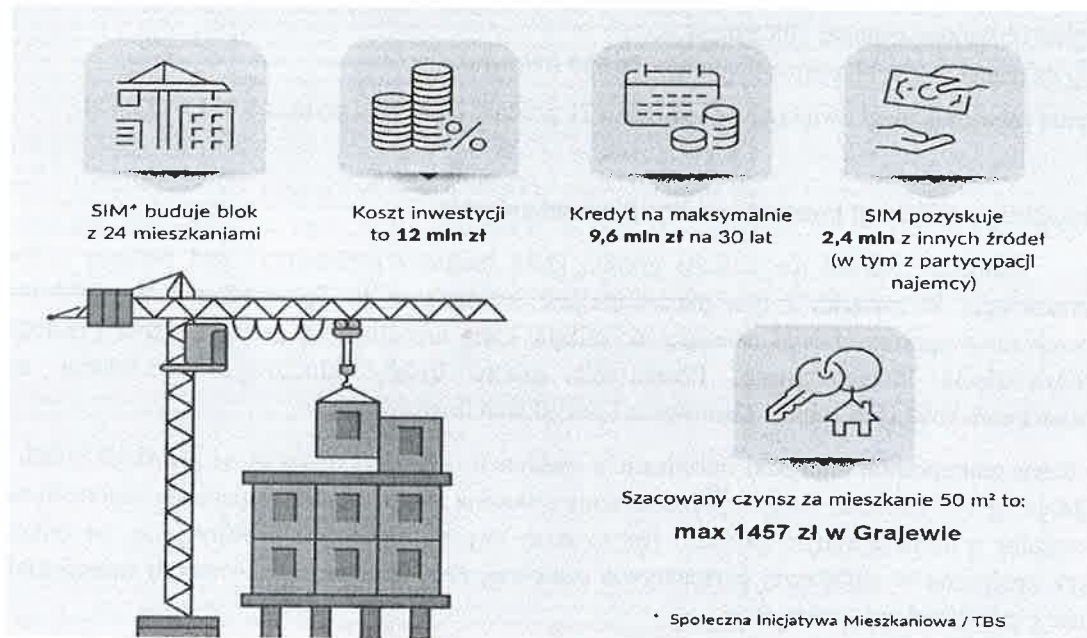
Możliwości wykorzystania programów Banku Gospodarstwa Krajowego.

Spółka aktywnie analizuje możliwości skorzystania z instrumentów wsparcia oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w szczególności z programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, w ramach którego możliwe jest uzyskanie preferencyjnego kredytu na budowę nowych mieszkań na wynajem.



Program ten daje realną szansę na realizację inwestycji w sytuacji uzyskania odpowiedniego gruntu oraz ustabilizowania sytuacji finansowej Spółki. Bank przyjmuje wnioski dwa razy do roku (edycja wiosenna od 1 do 31 marca i edycja jesienna od 1 lipca do 30 września).

Zgłoszone inwestycje analizowane są przez bank pod względem formalnym, zaś kredytobiorcy pod względem oceny wiarygodności kredytowej. Program SBC daje możliwość dofinansowania do 80% kosztu przedsięwzięcia jako udział kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Pozostałą kwotę TBS musi pozyskać z innych źródeł, w tym z partycypacji własnej najemców w wysokości do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego. Maksymalny czynsz powinien wynosić do 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Szacowany czynsz za mieszkanie 50 m² w Grajewie, na dzień opracowania niniejszej informacji może wynosić maksymalnie 1457 zł (29,14 zł/m²).



Dodatkowo, w celu ograniczenia kosztów i przyspieszenia procesu inwestycyjnego, TBS rozważa skorzystanie z gotowych projektów budowlanych zamieszczonych na stronie BGK, co pozwoliłoby na znaczne uproszczenie formalności projektowych.

Utrzymanie istniejących zasobów.

W 2025 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego koncentruje się na zapewnieniu właściwego stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, obejmującego cztery budynki. Planowane są niezbędne remonty i prace konserwacyjne zgodnie z planem ekonomiczno-finansowym na rok 2025, mające na celu utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym i zapewnienie odpowiedniego standardu zamieszkania dla obecnych najemców.

Podsumowanie.

TBS Sp. z o.o. w Grajewie dostrzega realne potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności i pozostaje gotowe do podjęcia nowych inwestycji, jednak ich realizacja uzależniona jest od poprawy sytuacji finansowej oraz zabezpieczenia odpowiedniego gruntu pod budowę. Spółka planuje w tym celu podjąć działania formalne wobec Zgromadzenia Wspólników i monitorować dostępne programy wsparcia finansowego. Równolegle priorytetem pozostaje bieżące zarządzanie i konserwacja istniejącego zasobu mieszkaniowego.

PREZES ZARZĄDU
TBS Sp. z o.o. w Grajewie
Tomasz Strózik