

### O Firmie

Wejście w życie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995r oraz zmianie innych ustaw ( Dz.U. Nr 133 poz.654 z dnia 24 czerwca 1995r.) stworzyło Gminom nowe możliwości realizacji zadań związanych z budownictwem mieszkaniowym. Główną przyczyną podjęcia idei budowy mieszkań czynszowych na wynajem o umiarkowanych czynszach, jako priorytetu polityki mieszkaniowej państwa, było:

- Posiadanie własnego mieszkania jest podstawą godnego egzystowania każdej rodziny.
- W Polsce 50 - 60 % rodzin nie stać finansowo na zakup mieszkania.
- Niedobór mieszkań w Polsce stanowi ostrą barierę dla procesów migracyjnych, a także rozwoju wielu rodzin.

Angażowanie środków Gminy z wykorzystaniem preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pozwoliło na rozpoczęcie przez gminy realizacji budownictwa mieszkaniowego, w związku z czym Zarząd Miasta Tarnobrzeg podjął inicjatywę powołania do życia Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

### Podstawa prawna działalności TTBS Sp. z o.o.

-

Akt założycielski jednoosobowej Spółki z o.o. pod nazwą: Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zawiązanej w dniu 30.10.2000r na czas nieograniczony przez członków Zarządu Miasta Tarnobrzega, działających na podstawie uchwały Rady Miasta z dnia 25.10.2000r ujęty w aktach notarialnych Nr Rep. A 7724/2000 z dnia 30.10.2000r oraz Nr Rep. A 8359 z dnia 20.11.2000r.

-

Akt założycielski został zatwierdzony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją Nr 295 znak: GM-4/2616/2000 dnia 30.11.2000r.

- Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 20.02.2001r w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy pod Nr KRS: 0000001285,

uzyskując osobowość prawną.

- Spółka działa na podstawie ustawy z dnia 26.10.1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. Nr 133, poz. 654 ze zmianami), ustawy z dnia 02.07.1994r o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 120, poz. 787 z 1998r).

- Zmiana aktu notarialnego w związku z przystosowaniem do nowelizacji ustawy, o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) oraz Kodeksu Spółek Handlowych.

- Decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 312/1/295 z dnia 04 grudnia 2002r zatwierdzająca zmiany w akcie założycielskim Spółki.

- Władzami Spółki zgodnie z Aktem Założycielskim są:

- Zgromadzenie Wspólników, - Rada Nadzorcza, - Zarząd. **Struktura organizacyjna Spółki** Gmina Tarnobrzeg powołując Towarzystwo Budownictwa Społecznego ze względu na jego nie duży początkowo skład osobowy nie widziała potrzeby tworzenia rozbudowanej struktury organizacyjnej, która byłaby kosztowna i nie zawsze dostatecznie wykorzystywana. Na dzień dzisiejszy system zarządzania Spółką wynika z jej struktury organizacyjnej, regulaminu organizacyjnego oraz zasady jednoosobowego kierownictwa, zgodnie z którą na czele przedsiębiorstwa stoi jeden kierownik, który kieruje samodzielnie w ramach swoich uprawnień powierzonym mu odcinkiem pracy i podlega bezpośrednio zwierzchnikowi, przed którym odpowiada za swoją działalność. Aktualnie Spółką zarządza Prezes Zarządu, któremu podlegają 6 osób tj. pracownik sekretariatu, Główny Księgowy, Inspektor ds. Księgowych, Inspektor ds. Ekonomicznych oraz pracownik gospodarczy. Nadzór inwestorski przy realizacji inwestycji sprawują inspektorzy nadzoru zatrudnieni na podstawie umów zleceń.

W związku z tym, że działalność inwestycyjna Tarnobrzieskiego TBS-u nabiera coraz większego rozmachu, a w bieżącym roku przybędzie do administrowania kolejnych 48 mieszkań, schemat organizacyjny Spółki musi być z czasem dostosowany do rzeczywistych potrzeb w miarę powiększania się zasobów TTBS. W chwili obecnej przygotowany jest projekt regulaminu organizacyjnego, który będzie przedłożony do akceptacji Rady Nadzorczej Spółki.

W jego założeniach Prezes Zarządu pełni funkcję Dyrektora (Kierownika) Towarzystwa. Kieruje on działalnością Towarzystwa przy pomocy bezpośrednio sobie podporządkowanych komórek organizacyjnych w poszczególnych pionach organizacyjnych.

Prezesowi Zarządu podlegają następujące pionki organizacyjne:

- Pion Inwestycji i Remontów
- Pion Dyrektora
- Pion Finansowy

### **Przedmiot działania**

Przedmiotem działania Spółki jest: 1. Budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. 2. Nabywanie budynków mieszkalnych. 3. Przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu.

4. Wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynku Towarzystwa.

5. Sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności na podstawie umowy

zlecenia.

6. Prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą

polegającej na:

- budowaniu lokali mieszkalnych finansowanych ze środków własnych przyszłych właścicieli,
- sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury

związanej z budownictwem mieszkaniowym,

- budowaniu obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem osiedli mieszkaniowych,
- przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki,
- produkcji materiałów budowlanych.

Miejszem prowadzenia działalności jest Tarnobrzeg, gdzie na gruntach przekazanych w aport przez Gminę Tarnobrzeg prowadzona jest budowa domów mieszkalnych, a ponadto administrowanie budynkami mieszkalnymi, będącymi własnością Gminy, na podstawie umowy z dnia 31.12.2001r.

Zezwolenie na prowadzenie działalności wynika z decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Nr 295 z dnia 30.11.2000r oraz Nr 312/1/295 z dn. 04.12.2002r (w związku z późn. zm. w Umowie Spółki) potwierdzającej zgodność z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. TTBS, który ma umocowanie w Ustawie o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego w możliwości swojego rozwoju i działalności statutowej jest ściśle uzależniony od dofinansowania przez Skarb Państwa Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jak również od życzliwości i trwałego wsparcia w postaci aportów rzeczowych i finansowych Założycieli Spółki.

Ważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność

-

20.10.2001r – pojawiło się Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające Rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków. W związku ze zmianą procedury ubiegania się o środki z KFM do końca roku 2001 nie były udzielane pożyczki na budowę mieszkań czynszowych w formule TBS,

-

od 1 stycznia 2002r TTBS rozpoczął działalność w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi – budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 7, a od 01.03.2002 budynki mieszkalne przy ul. Kwiatkowskiego 3A i 11-go Listopada 6.

-

15.02.2002r – wniosek TTBS został rozpatrzony według nowego rozporządzenia. Na 702 wnioski złożone w Banku Gospodarstwa Krajowego, TTBS otrzymał 134 punkty co według rankingu dało 4 miejsce wśród TBS-ów ubiegających się o kredyt.

-

22.03.2002r – wniosek TTBS stanął na Komitecie Kredytowym KFM i został zakwalifikowany do udzielenia kredytu na realizację pierwszego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

- W związku z wydłużającą się procedurą kredytową z KFM, TTBS w dniu 26.03.2002 zaciągnął zobowiązanie kredytowe w Banku BGŻ O/Tarnobrzeg na dalszą kontynuację prac i

uregulowanie należności wobec generalnego wykonawcy w kwocie 1.317.000,00 zł.

-

03.04.2002r – Uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega została przyjęta stawka czynszu regulowanego w zasobach TTBS w wysokości 6,04 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

-

21.05.2002r – został zakwalifikowany wniosek na realizację dwóch budynków mieszkalnych w Tarnobrzegu przy ul. 11-go Listopada/ Sienkiewicza o strukturze mieszkań 2 x 24 mieszkania w Banku Gospodarstwa Krajowego - Krajowym Funduszu Mieszkaniowym – na kwotę 3.900.000,00 zł ( dotyczy to obecnie realizowanej inwestycji).

-

Lipiec 2002r – zakończenie budowy i oddanie do użytkowania pierwszego budynku mieszkalnego w Tarnobrzegu przy ul. 11-go Listopada 6A.

-

Wrzesień 2002r – został złożony III wniosek wstępny na przedsięwzięcie planowane w roku 2004 na realizację dwóch budynków mieszkalnych w Tarnobrzegu przy ul. Kopernika o strukturze mieszkań 2 x 24 mieszkania w Banku Gospodarstwa Krajowego - Krajowym Funduszu Mieszkaniowym.

-

Wrzesień-październik 2002 – prace przy zmianie aktu założycielskiego Spółki – ujednoczenie tekstu w stosunku do zmian dotyczących „Kodeksu Spółek Handlowych” oraz „ Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”.

-

Wrzesień – grudzień 2002r – ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargów na opracowanie dokumentacji architektoniczno-budowlano-kosztorysowej oraz wybór Generalnego Wykonawcy na realizację „Budowa 2-óch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Tarnobrzegu przy ul. Sienkiewicza /11 listopada.

-

25.11.2002r – decyzją Komitetu Kredytowego Banku Gospodarstwa Krajowego TTBS umorzono część kredytu inwestycyjnego w kwocie 393.782,26 zł za terminowe i wzorowo przeprowadzone przedsięwzięcie inwestycyjne.

-

01.02.2003r – rozpoczęcie II przedsięwzięcia inwestycyjnego.

-

14.05.2003r otrzymanie kwalifikacji na realizację przedsięwzięcia „Budowa 2-óch budynków mieszkalnych w Tarnobrzegu przy ul. Kopernika”, kredyt w wysokości 2.785.000,00 zł dotyczącego zamierzenia inwestycyjnego w roku 2004.

## **Zrealizowane inwestycje**

Spółka w roku 2002 jako planowane zadanie zakończyła realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Budowa bloku mieszkalnego wielorodzinnego na 48 mieszkań w Tarnobrzegu przy ul. 11-go Listopada. Do finansowania przedsięwzięcia Spółka używała kapitału własnego w wysokości 31% inwestycji i kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 2.740.330,75 zł (tj. 69% kosztów inwestycji). Problemy z zasiedleniem pierwszego bloku nie występowały, zaległości czynszowe nie przekraczają poziomu 4%. Na zrealizowane inwestycje na przełomie dwóch lat Spółka pozyskała środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości ok. 2.790.000,00 zł. Inwestycje w toku 01.02.2003r Spółka rozpoczęła II inwestycję „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Tarnobrzegu przy ul. Sienkiewicza/11-go Listopada” na gruntach, które Spółka otrzymała od Gminy Tarnobrzeg, w których zostanie wykorzystany alternatywny sposób ogrzewania wody poprzez wykorzystanie energii odnawialnej – przy pomocy solarów słonecznych umieszczonych w połaci dachowej, które obniżą koszty utrzymania mieszkania.

Na realizowane przedsięwzięcie TTBS otrzymał kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego – Departament Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 3.200.000,00 zł.

Podsumowując wpływ powstania Tarnobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego jako jednoosobowej Spółki Gminy należy podkreślić jego pozytywne oddziaływanie na zmiany zachodzące w polityce mieszkaniowej Gminy Tarnobrzeg. Do najważniejszych elementów należy zaliczyć tu przede wszystkim:

- Powrót do budowy mieszkań na terenie Gminy,
- Sprawne funkcjonowanie zarządcze jako pełnoprawny podmiot gospodarczy, a nie jednostka samorządu terytorialnego w zakresie zarządzania komunalnym zasobem Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych,

TBS może być praktycznie jedynym podmiotem mogącym realizować zadania miasta w zakresie szeroko rozumianej komunalnej gospodarki mieszkaniowej. Mieści się tu zarówno zarządzanie i administrowanie zasobami komunalnymi, jak i działalność inwestycyjna Towarzystwa, czyli budowa i remont mieszkań czynszowych. Należy więc jeszcze raz podkreślić, że TBS stwarza miastu szansę na rozwiązanie istotnych problemów mieszkaniowych. Z ekonomicznego punktu widzenia budowa mieszkań na wynajem w formule TBS jest dla miasta najoszczędniejszą formą pomocy dla mieszkańców w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych chociażby dzięki możliwości kredytowania takich inwestycji z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Program mieszkań na wynajem jest zatem dobrym narzędziem stymulowania rozwoju miasta.

Dodatkowo w związku z przychylnością oraz miłą i bezproblemową współpracą Spółki z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie są nadzieje na uzyskanie kolejnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a co za tym idzie pozyskanie nowych środków na kolejne inwestycje, które w znacznym stopniu poprawią sytuację mieszkaniową przede wszystkim wielu młodym ludziom zakładającym swoje rodziny. Należy dodać bowiem, że w chwili obecnej Tarnobrzesci TBS jako jedyny zainicjował i wdraża w życie program powiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy Tarnobrzeg.

TTBS jako inwestor zastępczy może także uczestniczyć i pomagać w pozyskiwaniu środków z Banku Gospodarstwa Krajowego przez realizację programów:

- Rewitalizacji zasobów mieszkaniowych,
- Budowy infrastruktury transportowej,
- Budowy obiektów ochrony środowiska naturalnego oraz infrastruktury zdrowotnej i edukacyjnej.

W ocenie Zarządu Tarnobrzesciego TBS oprócz uwarunkowań zewnętrznych i lokalnych powodzenie Spółki uwarunkowane jest również determinacją władz lokalnych i lokalnej społeczności. W tym miejscu należy podkreślić duże zaangażowanie organów samorządowych Gminy w okresie tworzenia i funkcjonowania Tarnobrzesciego TBS. Zrozumienie celów i realizacja słuszych interesów społeczności lokalnej poprzez TBS może być rozwiązaniem problemów zarówno dla wielu gmin jak i ich mieszkańców.

***Rok 2005 to dla TTBS Sp. z o.o. ukończenie dwóch następnych inwestycji,***

***a mianowicie:***

- w marcu 2005 r. zakończono budowę i zasiedlono dwa budynki mieszkalne po 24 mieszkania, przy ulicy Kopernika 16a i 16b w Tarnobrzegu;
- w listopadzie 2005r. zakończono budowę osiedla domków jednorodzinnych na sprzedaż na osiedlu Borów, ul. W Margaretkach w Tarnobrzegu.

Ważnym punktem działalności Spółki było podpisanie w październiku 2005r. umowy na zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg.

W miesiącu grudniu 2006r. zakończyła się budowa 48 mieszkań wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tarnobrzegu przy ulicy Dekutowskiego 26 i 26a.

We wrześniu 2008r. Spółka złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu publicznym na zarządzanie budynkami, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Tarnobrzeg.

W maju 2009r. zakończyła się budowa budynku mieszkalno-usługowego na sprzedaż w Tarnobrzegu przy ulicy Kopernika. Wszystkie lokale, zarówno mieszkalne jak i użytkowe, zostały sprzedane.

W październiku 2011r. Spółka wygrała przetarg nieograniczony o zarządzanie zasobem Gminy - mieszkalnym oraz użytkowym.

W miesiącu wrześniu 2012r. do nowych mieszkań na wynajem przy ulicy Kopernika 23 wprowadziły się 42 rodziny.

Do końca 2012r. Spółka zrealizowała inwestycje na kwotę 26 278 321,82 zł. Obecnie Spółka posiada 234 lokale mieszkalne własne, którymi zarządza. Posiada też w zarządzie 575 lokali mieszkalnych, 23 budynki z lokalami użytkowymi, które są własnością Gminy Tarnobrzeg, a także 3 budynki Skarbu Państwa oraz 7 budynków na prawach powiatu. TTBS zarządza także



czterema Wspólnotami Mieszkaniowymi.

W miesiącu lipcu 2013r. rusza nowa inwestycja dziesięciu domków jednorodzinnych na sprzedaż na osiedlu Ocice, których budowa zostanie zakończona w grudniu 2013r.

Na listopad 2013r. planowane jest również rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego o 34 mieszkaniach oraz 10 garażach na poziomie piwnic.

TTBS prowadzi różne rodzaje działalności, a to:

1. budownictwo      wielorodzinne na wynajem;
2. budownictwo      wielorodzinne na sprzedaż;
3. budownictwo      jednorodzinne na sprzedaż;
4. zarządzanie      nieruchomościami;

w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych różnych grup społeczeństwa i dzięki temu ma duże perspektywy swojego rozwoju.