

WO-I 0003.1.2016

## INTERPELACJA RADNEGO

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
KANCELARIA OGÓLNA

wpl. 07. 01. 2016  
dn.

Bełchatów, 07. 01. 2016 r.

Sesja Rady Miejskiej Nr ..... z dnia .....

Zgłoszona przez .....  
Radosława Herudzińskiego

Interpelacja w sprawie:

Bełchatowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Bełchatowie.

Treść interpelacji:

Uprzejmie proszę o przedstawienie strategii funkcjonowania Bełchatowskiego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. na lata 2016 – 2018.

Handwritten practice lines on a page, consisting of multiple sets of three horizontal lines (top solid, middle dashed, bottom dotted).

Radostaw Herudeński

podpis

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
67-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1  
tel. 44 733 51 37, fax: 44 733 51 40

Pan  
Radosław Herudziński  
Radny Rady Miejskiej  
w Bełchatowie

WO-I.0003.2.2016

Bełchatów, 20 stycznia 2016 roku

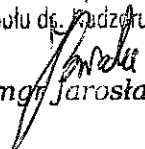
Odpowiadając na Pana interpelację złożoną w dniu 7 stycznia 2016 r. dotyczącą funkcjonowania Bełchatowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bełchatowie, przedkładałam w załączeniu Strategię Działania BTBS Sp. z o.o. w Bełchatowie na lata 2016 - 2018.


PREZYDENT MIASTA  
  
mgr Mariola Czechowska


Otrzymują:

1. Adresat
2. WO a/a
3. ZNW a/a

INSPEKTOR  
  
Jolanta Tazbir

INSPEKTOR p.o. KOORDYNATORA  
Zespołu ds. Nadzoru Właścicielskiego  
  
mgr Jarosław Brózda

SEKRETARZ MIASTA  
  
mgr Artur Kurzeja

  
21.01.16r.

**BELCHATOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**  
97-400 Bełchatów, ul. Fabryczna 1/1HA Tel/fax 0-44 6326519  
NIP 769-17-97-535, Regon 590601969, KRS 0000134822, kapitał zakładowy 8 645 500,00zł.

---

BTBS/..86.../2016

Bełchatów, 2016-01-18

**URZĄD MIASTA BĘŁCHATOWA**  
**Zespół ds. Nadzoru Właścicielskiego**  
97-400 Bełchatów, ul. Generała Czyżewskiego 7

wpi.  
dn. 18. 01. 2016

Nr 2211/01/2016

**Urząd Miasta Bełchatowa**  
**Zespół Nadzoru Właścicielskiego**  
**Ul. Czyżewskiego 7**  
**97-400 Bełchatów**

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 08.01.2016 r. przedstawiamy Projekt „Strategii działania BTBS na lata 2016-2018”, który będzie przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej naszej spółki.

**PREZES ZARZĄDU**  
**Bełchatowskiego Towarzystwa**  
**Budownictwa Społecznego Sp.z o.o.**  
**mgr Szczepan Chrzęst**

**PROJEKT**

**Bełchatowskie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.  
97- 400 Bełchatów, ul. Fabryczna 1/1HA**



## **STRATEGIA DZIAŁANIA**

**Bełchatowskiego  
Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego  
Sp. z o. o.**

PREZENTACJA SPÓŁKI

STRATEGIA DZIAŁANIA SPÓŁKI

PLAN DZIAŁAŃ SPÓŁKI NA LATA 2016-2018

## PREZENTACJA SPÓŁKI

### **STATUS PRAWNY, UDZIAŁOWCY, GENEZA FIRMY, STRUKTURA ORGANIZACYJNA**

Bełchatowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostało zawiązane aktem założycielskim Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nr 4641/1997 dnia 30.12.1997r., jako jednoosobowa Spółka gminy Miasto Bełchatów w trybie art.158 i następnych Kodeksu handlowego. Zatwierdzone Decyzją nr 77 Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 02.02.1998r. PM-4/394/98. Obecnie nazwa udziałowca brzmi Miasto Bełchatów. Miasto Bełchatów posiada 100% udziałów Spółki.

Nazwa Spółki brzmi: „**Bełchatowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Skrót firmy: „**Bełchatowskie TBS**” Sp. z o. o.

Towarzystwo działa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>1</sup>, przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień aktu założycielskiego Spółki.

### **Struktura organizacyjna:**

Organami Spółki są:

- **Zgromadzenie Wspólników**- Funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Prezydent Miasta Bełchatowa
- **Rada Nadzorcza** - jest organem kontroli i nadzoru sprawowanego w imieniu wspólników i składa się z trzech osób powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.
- **Zarząd** - jest organem wykonawczym Spółki. Zarząd Bełchatowskiego TBS Sp. z o. o. składa się z jednej osoby powoływanej i odwoływanej przez Radę Nadzorczą Spółki.

Sposób reprezentowania podmiotu: jednoosobowo Prezes Zarządu lub jednoosobowo Prokurent.

### **PRZEDMIOT DZIAŁANIA**

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jest:

- 1) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,

<sup>1</sup> ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2015.2071)

- 2) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 3) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 4) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 5) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 6) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 7) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 8) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 9) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji pokryć dachowych,
- 10) 43.31.Z Tynkowanie,
- 11) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 12) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 13) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 14) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 15) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 16) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 17) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 18) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
- 19) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne.

### KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **8.645.500,00 zł.** (osiem milionów sześćset czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych) i dzieli się na 86.455 (osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć) udziałów o wartości nominalnej po 100,00 zł. (sto złotych) każdy. Udziały są równe i niepodzielne.

Wszystkie udziały w ilości 86 455 (osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć) w kapitale zakładowym Spółki wynoszącym **8.645.500,00 zł.** (osiem milionów sześćset czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych) obejmuje gmina Miasto Bełchatów i pokrywa je:

- I. wkładem niepieniężnym – na pokrycie, którego wnosi działkę budowlaną, położoną w Bełchatowie, w obrębie 10, przy ulicy Fabrycznej nr 1, o obszarze 0,1304 ha (jeden tysiąc trzysta cztery metry kwadratowe), oznaczoną w ewidencji gruntów nr 53, o wartości **279.200.00** (dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście) złotych, w zamian za co obejmuje 2 792 (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dwa) udziały po 100,00 złotych każdy,

2.wkładem pieniężnym w wysokości **5 517 600,00 zł** (pięć milionów pięćset siedemnaście tysięcy sześćset złotych) w zamian za co obejmuje 55 176 (pięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć) udziałów po 100,00 złotych każdy,

3.wkładem niepieniężnym, na pokrycie którego wnosi dokumentację techniczną na budowę budynku wielorodzinnego w Bełchatowie, przy ulicy Fabrycznej nr 1- do działki numer 54/1 – o wartości **42.000,00** (czterdzieści dwa tysiące) złotych, w zamian za co obejmuje 420 (czteryście dwadzieścia) udziałów po 100,00 złotych każdy.

4.wkładem niepieniężnym, na pokrycie którego zobowiązuje się do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Bełchatowie, Osiedle Przytorze, w obrębie 16, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 405, o obszarze 0,5595 ha wraz ze znajdującymi się na tej działce naniesieniami w postaci ław fundamentowych pod budynek wielomieszkaniowy, o wartości łącznej **298.535,00** złotych,

W 2007 roku Spółka sprzedała powyższy grunt.

- do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem byłego hotelu pracowniczego „Wiktoria”, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 5/14, położonej w Bełchatowie, w obrębie 16, przy ulicy Aleja Kardynała Stefana Wyszyńskiego, o obszarze 0,7119 ha, przy czym budynek o wartości **943.540,00** złotych, a działka gruntu o wartości **263.434,90** złotych oraz

- wnosi inwestycję rozpoczętą – dokumentację techniczną wraz z ekspertyzą na adaptację byłego hotelu Lipsk II na mieszkania, o wartości **86.190,10** złotych, w zamian za co obejmuje 15 917 udziałów po 100,00 złotych każdy,

5.wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, na którą składa się:

a)nieruchomość gruntowa o powierzchni 0,0520 ha (pięć arów dwadzieścia metrów kwadratowych), położona przy ulicy Czyżewskiego, w obrębie 10 miasta Bełchatowa, na którą składają się działki: nr 265/2 o powierzchni 0,0329 ha (trzy ary dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych) i nr 265/3 o powierzchni 0,0191 ha (jeden ar dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), o wartości gruntów w kwocie **60.000,00 zł** (sześćdziesiąt tysięcy złotych)

b)oraz naniesienia o wartości **65.000,00 zł** (sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), w zamian za co obejmuje 1 250 udziałów po 100,00 złotych każdy,



**6. wkładem niepieniężnym** (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Bełchatowie, przy ulicy 19 Stycznia nr 2, w obrębie 10, o obszarze 0,0414 ha (czterysta czternaście metrów kwadratowych), oznaczonej jako działka nr 54/1 o wartości **84.000,00** zł (osiemdziesiąt cztery tysiące złotych), dotyczy Fabryczna 1 w zamian za co obejmuje 840 udziałów udziały po 100,00 złotych każdy,

**7. wkładem niepieniężnym** (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Bełchatowie, pomiędzy ulicami Targową i Czyżewskiego, w obrębie 10, o obszarze 0,3721 ha (trzy tysiące siedemset dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), oznaczonej jako działki: nr 259/1, nr 259/2, nr 260, nr 261/1, nr 261/2, nr 263/1, nr 263/2, nr 264/1, nr 264/2 i nr 265/1 o łącznej wartości **137.500,00** zł (sto trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych), w zamian za co obejmuje 1 375 udziałów udziały po 100,00 złotych każdy,

**8. wkładem niepieniężnym** (aportem) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Bełchatowie, przy ulicy Chmielowskiego, oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych 450/3, 450/4, 450/5 w obrębie 10 miasta Bełchatowa o łącznej powierzchni 0,3061 ha oraz jako działki o numerach ewidencyjnych 215/5, 215/16, 215/17, 215/18, 215/19, 215/20 w obrębie 11 miasta Bełchatowa o całkowitej powierzchni 0,5228 ha i łącznej wartości **868.500,00** zł. (osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych), w zamian za co obejmuje 8 685 udziałów, udziały po 100,00 złotych każdy.

### **STRATEGIA DZIAŁANIA SPÓŁKI:**

- **Domena działania** (gdzie i komu Spółka zamierza sprzedawać swoje usługi).

Siedzibą Spółki jest miasto Bełchatów. Terenem działania Towarzystwa jest miasto i gmina Bełchatów. Na zasadach zlecenia Spółka może również wykonywać swą działalność na terenie sąsiednich gmin.

Zasoby mieszkaniowe Spółki przeznacza się wyłącznie na wynajem po umiarkowanych czynszach dla rodzin, które ze względu na dochody nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę lub kupno własnego mieszkania.

Od wielu lat bełchatowski rynek pracy nie jest już stabilny. Młodzi mieszkańcy miasta uzależniają swoje miejsce zamieszkania od miejsca pracy. Wynajem mieszkania w TBS jest dla

nich wygodny, ponieważ najemca podpisuje umowę najmu na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W przypadku zmiany planów życiowych i chęci przeprowadzenia się do innego miasta najemca rozwiązuje umowę.

- **Wizja strategiczna Spółki:**

Wizją strategiczną Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Główną misją, dla której zostało powołane Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. , jest budowanie mieszkań na wynajem. Osiągnięciem kilkunastu lat działalności Spółki jest wybudowanie przez Spółkę sześciu budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12 819,51. W własnych zasobach Spółki mieszka 261 rodzin, łącznie 650 osób.

Oprócz strategicznego przedmiotu działalności Spółka może również:

- 1) Nabywać budynki mieszkalne;
- 2) Przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- 3) Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Towarzystwa;
- 4) Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Towarzystwa;
- 5) Prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - α) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
  - β) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
  - χ) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
  - δ) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa.

**Spółka od początku istnienia realizuje swoje zadania strategiczne:**

**-Działalność Spółki w zakresie budowy domów mieszkalnych:**

Pierwszą inwestycją Bełchatowskiego TBS Sp. z o. o. była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, z przyłączami do instalacji zewnętrznych i małą architekturą przy ulicy **Fabrycznej 1** w Bełchatowie. Na budynek o powierzchni użytkowej 1532,25 m<sup>2</sup> składa się:

- 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1 248,32 m<sup>2</sup>;
- 3 lokale handlowo-usługowych o powierzchni 198,91 m<sup>2</sup>.
- 1 lokal biuro Spółki o powierzchni 85,02 m<sup>2</sup>.

Inwestycja przy ul. Fabrycznej 1 została zrealizowana przy udziale kredytu z KFM Banku Gospodarstwa Krajowego i została ukończona w kwietniu 1999r.

Bełchatowskie TBS oprócz budowy budynku mieszkalnego przy ul. Fabrycznej podjęło prace budowlane polegające na adaptacji pomieszczeń w budynku hotelu „Wiktoria” przy Al. Księdza Kardynała Stefana **Wyszyńskiego 6** na lokale mieszkalne. Inwestycja częściowo została zrealizowana przy udziale kredytu z KFM Banku Gospodarstwa Krajowego. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 5 485,61m<sup>2</sup>. Inwestycja została ukończona w maju 2001r. Pozwoliło to na uzyskanie

- 106 mieszkań pełno-standartowych o powierzchni użytkowej 5 238,01 m<sup>2</sup>.
- 2 lokale handlowo-usługowe o powierzchni użytkowej łącznie 247,60 m<sup>2</sup>.

W 2006r. Spółka rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. **Targowej 3**. Budynek o powierzchni użytkowej 1102,50m<sup>2</sup> i 24 lokalach mieszkalnych, zrealizowany przy udziale kredytu z KFM został oddany do użytku w październiku 2007r. Budynek nie posiada lokali handlowych.

Budowę budynku przy ul. **Czyżewskiego 20** rozpoczęto marcu 2010r. Budynek jest blokiem bliźniaczym do budynku przy ul. Targowej 3. Powierzchnia użytkowa 1102,50m<sup>2</sup> - 24 lokale mieszkalne, zrealizowany przy udziale kredytu z PKO BP S.A. został oddany do użytku w październiku 2011r. Budynek nie posiada lokali handlowych.

Kolejną inwestycją była budowa dwóch bliźniaczych budynków mieszkalnych wielorodzinnych sześciokondygnacyjnych znajdujących się przy ul. Chmielowskiego 15 i 17. Proces inwestycyjny rozpoczęto w 2012 roku. W lipcu 2014 roku najemcy dostali klucze. Oddano do użytkowania dwa budynki o powierzchni użytkowej 2064,09 m<sup>2</sup> każdy, łącznie

otrzymało mieszkania 78 rodzin. Budynki nie posiadają lokali handlowych. Budowa była współfinansowana kredytem z PKO BP SA.

**-Działalność Spółki w zakresie eksploatacji domów mieszkalnych na zasadach najmu.**

Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. zajmuje się administracją wybudowanych we własnym zakresie budynków mieszkalnych znajdujących się:

- ul. Fabryczna 1,
- Al. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 6,
- ul. Targowej 3,
- ul. Czyżewskiego 20,
- ul. Chmielowskiego 15,
- ul. Chmielowskiego 17.

Razem wynajmujemy 5 lokali handlowych oraz 261 lokali mieszkalnych.

**-Działalność Spółki w pozostałym zakresie:**

Jednocześnie zajmujemy się administrowaniem budynku wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy os. Dolnośląskim blok 201 kl. III, IV, V w Bełchatowie o powierzchni użytkowej 4848,70m<sup>2</sup> – 92 lokale mieszkalne.

W dniu 11.03.2013 Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. podpisało z Miastem Bełchatów umowę dzierżawy części nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe i garaże położone w Bełchatowie w budynkach wielomieszkaniowych przy ul. Św. Barbary 1, 2, 8 ( 18 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1 580,42m<sup>2</sup> i 118 miejsc postojowych).

- **Cele i zadania strategiczne.**

Spółka na dzień dzisiejszy ma już zapewnione warunki długotrwałej działalności w zakresie administrowania własnym zasobem. Dopóki Spółka będzie właścicielem wybudowanych mieszkań dotąd będzie mogła zarządzać budynkami i świadczyć usługi najmu.

- **Strategiczna przewaga.**

Na lokale mieszkalne budowane w formule TBS Sp. z o. o., oparte na partycypacji finansowej przyszłych najemców, mamy sporo chętnych. Szacujemy, że zapotrzebowanie na tego typu mieszkania jest o wiele wyższe, niż nasze możliwości inwestycyjne. Pokazała to ostatnia analiza zainteresowania ewentualnych przyszłych najemców na mieszkania w zaprojektowanym budynku numer 3 na ulicy Chmielowskiego. Na zaprojektowane 39 mieszkań zgłosiły się już 52 rodziny, które deklarują chęć najmu lokalu w powyższym budynku.

Zasoby Bełchatowskiego TBS Sp. z o. o. wypełniają lukę na lokalnym rynku nieruchomości, pomiędzy lokalami komunalnymi, a prywatnymi inwestorami i lokalnymi deweloperami, a przede wszystkim są szansą dla ludzi młodych, nie posiadających pełnej zdolności kredytowej na zakup własnego mieszkania.

Oddawane do użytku przez Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. mieszkania charakteryzują się wysokim standardem wyposażenia i wykończenia. Wszystkie lokale przygotowane są w opcji „pod klucz”, gotowe do zasiedlenia przez lokatorów na drugi dzień po oddaniu do użytku. **Wyposażenie techniczne** mieszkań – kuchnie gazowe czteropalnikowe z piekarnikiem, zlewozmywaki w kuchniach, wanny w łazienkach, miski sedesowe, umywalki fajansowe w łazienkach, baterie wannowe, zlewozmywakowe i umywalkowe.

Realizacja budownictwa w formule TBS jest procesem skomplikowanym. Zasady zostały ustalone ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, głównym partnerem w realizacji tego budownictwa prócz gminy, od początku istnienia był Bank Gospodarstwa Krajowego. W okresie gdy nie było pomocy państwa na dofinansowanie inwestycji (ze środków budżetu państwa zlikwidowany został Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, który udzielał preferencyjnych kredytów inwestycyjnych z częściowym ich umorzeniem). Spółka realizowała swoje zadania inwestycyjne współpracując z bankami komercyjnymi.

Bełchatów jest miastem przemysłowym, z największą kopalnią węgla brunatnego i elektrownią konwencjonalną na węgiel brunatny. Ponadto działa tu wiele firm branż handlowych i usługowych. Niestety, w gminie miejskiej o dość dobrze rozwiniętym przemyśle, a co za tym idzie - dużym zaludnieniu występuje niewielki procent budowy mieszkań. Powierzchnia Miasta Bełchatów wynosi 35 km<sup>2</sup>, gęstość zaludnienia 1725 osób/km<sup>2</sup>. Na koniec 2014 roku Bełchatów liczył 60.017 mieszkańców. Zaobserwować można brak

nowych mieszkań, zwłaszcza na wynajem po umiarkowanych czynszach - dla rodzin, które ze względu na dochody nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę domu lub kupno własnego mieszkania. Dotychczas bełchatowski rynek mieszkaniowy dysponował dość dużą ilością mieszkań zakładowych sprzedawanych przez osoby prywatne. Jednak sprzedaż ta została prawie całkowicie wyczerpana co spowodowało znaczny popyt na mieszkania. A istniejące mieszkania są zazwyczaj wymagające gruntownych remontów a co za tym idzie dużych nakładów finansowych. Sytuacja taka zwiększa rosnące zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym w ramach TBS.

### **Potrzeby mieszkaniowe**

Bełchatowski rynek mieszkaniowy dysponuje nieznaczną ilością mieszkań pozakładowych sprzedawanych przez osoby prywatne. Są to jednak zazwyczaj mieszkania wymagające gruntownych remontów a co za tym idzie dużych nakładów finansowych. Ceny mieszkań w okresie ostatnich lat na rynku lokalnym utrzymują się na stałym, dość wysokim poziomie. Sytuacja taka zwiększa rosnące zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym w ramach TBS.

### **Potencjalny popyt na mieszkania**

Potencjalny popyt na mieszkania w rejonie Miasta Bełchatowa jest bardzo duży. Zainteresowanie lokalami czynszowymi z zasobów TBS jest dość duże. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym zainteresowanie tego rodzaju mieszkaniami jest wysoka cena mieszkań na wolnym rynku, oraz zmniejszenie dostępności kredytów.

W Bełchatowskim TBS Sp. z o. o. na mieszkania oczekuje:

od roku 1999	1
od roku 2000	1
od roku 2002	1
od roku 2004	3
od roku 2005	8
od roku 2006	15
od roku 2007	38
od roku 2008	35
od roku 2009	29
od roku 2010	25
od roku 2011	21

od roku 2012	34
od roku 2013	12
od roku 2014	54
od roku 2015	57
<b>RAZEM</b>	<b>334 rodziny</b>

### Charakterystyka grup społecznych, do których adresowane są oferty wynajmu

Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż:
  - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
- 3) Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:
  - a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 200% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 200% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego

przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.",

Zgodnie z **Regulaminem kwalifikacji przyszłych najemców w ramach Bełchatowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** ustalone zostały priorytety kwalifikacji przyszłych najemców według kolejności:

- 1) osoby wskazane do zamieszkiwania przez partycypującego w kosztach budowy mieszkania, na podstawie art. 29 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 2) osoby zajmujące samodzielne lokale mieszkalne w zasobach komunalnych, które pozostawią wolne mieszkania do dyspozycji gminy,
- 3) osoby zamieszkujące w lokalach przegęszczonych.

W związku z powyższymi ograniczeniami maksymalnego dochodu, jaki może przypadać na członka rodziny, grono mieszkańców zawęża się do grup społecznych, które ze względu na dochody nie mogą pozwolić sobie na zakup własnego mieszkania lub wybudowanie domu. Jednocześnie Bełchatowskie TBS Sp. z o.o. nie wyklucza możliwości ubiegania się o lokal mieszkalny przez osoby spoza Miasta Bełchatowa

Od początku istnienia Spółki do dnia dzisiejszego nie wystąpiły żadne pustostany w wynajmie lokali mieszkalnych (Fabryczna, Wyszyńskiego, Targowa, Czyżewskiego, Chmielowskiego). W dniu otrzymania lokalu od byłego najemcy podpisywana jest nowa umowa najmu.

## **PLAN DZIAŁAŃ SPÓŁKI NA LATA 2016-2018**

### **1. Działalność Spółki w zakresie budowy domów mieszkalnych:**

- Budowa bloku Chmielowskiego 3

W dniu 04.02.2013 Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. otrzymało od gminy Miasto Bełchatów wkład niepieniężny (aport) w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Bełchatowie, przy ulicy Chmielowskiego, o łącznej powierzchni 0,8289 ha i wartości **868.500,00 zł** (Akt Notarialny Repertorium A-906/2013)



Na powyższym gruncie zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu Bełchatowskie TBS Sp. z o. o. w 2012 roku rozpoczęło proces inwestycyjny budowy **kompleksu trzech bliźniaczych budynków mieszkalnych znajdujących się przy ul. Chmielowskiego** w Bełchatowie. W czerwcu 2014 roku zostały oddane do użytkowania dwa budynki, w lipcu 78 rodzin otrzymało klucze do mieszkań.

Spółka posiada koncepcję zagospodarowania terenu na trzy budynki. Aktualnie zakończone zostały prace związane z dokumentacją na trzeci blok. Uzyskano pozwolenie na budowę. Spółka posiada grunt pod inwestycję.

Planowany koszt inwestycji Chmielowskiego 3:

kosztorys inwestorski		
Netto	Vat	Brutto
4 065 856,46	325 268,52	4 391 124,98
220 775,53	17 662,04	238 437,57
379 257,15	30 340,57	409 597,72
183 410,09	14 672,81	198 082,90
331 134,35	26 490,75	357 625,10
260 638,27	59 946,80	320 585,07
12 472,69	2 868,72	15 341,41
61 125,09	14 058,77	75 183,86
25 513,25	5 868,05	31 381,30
9 940,15	2 286,23	12 226,38
<b>5 550 123,03</b>	<b>499 463,26</b>	<b>6 049 586,29</b>

Jesienią 2015 roku wraz ze zmianą ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup>, powstał nowy program wsparcia budownictwa społecznego – dofinansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego.

#### Warunki dofinansowania inwestycji.

Przedsięwzięcie dotyczyć będzie nowych budynków oraz rewitalizacji remontów już istniejących. Maksymalny czynsz 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Bank Gospodarstwa Krajowego udziela preferencyjnego kredytu w formule finansowania zwrotnego, do wysokości nie większej niż 75% kosztów przedsięwzięcia

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2015.2071.)

inwestycyjno-budowlanego. Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. Raty spłaty kredytu są równe (annuitetowe).

Oprocentowanie tego dofinansowania jest preferencyjne, WIBOR 3M bez marży. Prowizja za udzielenie kredytu wynosić będzie od 1 do 1,5%.

Projekt adresowany jest do towarzystw budownictwa społecznego, jak również do spółdzielni mieszkaniowych i spółek komunalnych. Wyłącznie dotyczyć będzie podmiotów, które zawarły umowę z gminą. Mieszkania wybudowane w tym programie kierowane są dla najemców - o zbyt niskich dochodach na kredyt hipoteczny lub najem rynkowy, zbyt wysokie na lokal gminny, rodzin z dziećmi, mobilnych pracowników, młodych ludzi na starcie kariery zawodowej. Partycypacja najemców w projekcie będzie wynosić od 0% do 25%

Bełchatowskie TBS sp. z o. o. planuje finansować inwestycję Chmielowskiego 3 z udziałem tego projektu.

Realizacja budynku wielorodzinnego Chmielowskiego 3 uzależniona jest od finansowego zaangażowania miasta oraz pozyskania środków na budownictwo czynszowe w formule dofinansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego.

**Na dzień dzisiejszy Spółka wstrzymuje się z realizacją inwestycji. Wznowienie działań jest uzależnione od stanowiska właściciela Spółki tj. Prezydenta Miasta Bełchatowa.**

## **2. Działalność Spółki w zakresie eksploatacji domów mieszkalnych na zasadach najmu.**

- Termomodernizacja obiektu mieszkalnego znajdującego się przy al. Wyszyńskiego 6.

Poprawa warunków życia mieszkańców naszych zasobów tj. przeprowadzenie w latach 2016-2017 gruntownej termomodernizacji obiektu mieszkalnego przy ul. Wyszyńskiego 6 obejmującego 106 lokali mieszkalnych o pow. 5 238,01m<sup>2</sup> oraz 2 lokale handlowe o pow. 241,6 m<sup>2</sup>

W celu realizacji powyższego zadania Spółka winna zgromadzić środki własne oraz pozyskiwać środki zewnętrzne, czy to ze strony miasta, czy z innych podmiotów wspomagających zadania ekologiczne np. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w ramach projektu na 2016 r. pt. „Ochrona Atmosfery”.

Powyższe zadanie, uzgodnione z Prezydent Miasta ma poprawić estetykę budynku, warunki życia mieszkańców, a przede wszystkim przyczynić się do zmniejszenia zużycia ciepła potrzebnego do ogrzania budynku. Warto zaznaczyć, że przyczyni się to również do zmniejszenia obciążeń finansowych wobec mieszkańców z tego powodu.

W 2015 roku na zlecenie Spółki, pan mgr inż. arch. Marek Karolczyk wykonał dokumentację na docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego dz. nr ewid. 5/14 obręb 16, miasto Bełchatów.

Przedmiotem inwestycji jest docieplenie ścian oraz wymiana stolarki okiennej (do chwili obecnej wymieniono 11% okien w mieszkaniach – 42 szt. z 368 znajdujących się w lokalach mieszkalnych) i drzwiowej oraz docieplenie stropodachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Bełchatowie przy ul. Wyszyńskiego 6.

Zakres robót związanych z termomodernizacją:

1. Roboty rozbiórkowe:
  - demontaż istniejącej opaski wokół budynku,
  - wykonanie w 2 etapach odcinkowych (2m) wykopów odstawiających ściany fundamentowe.
  - demontaż rur spustowych i rynien,
  - demontaż obróbek blacharskich i parapetów,
  - demontaż istniejących zwodów pionów instalacji odgromowej,
  - demontaż okien
2. Wymiana stolarki okiennej :
  - montaż okien z profili pcv
  - montaż podokienników zewnętrznych,
3. Roboty dociepleniowe ścian fundamentowych:
  - wykonanie hydroizolacji,
  - wykonanie docieplenia ścian,
  - wykonanie tynku mozaikowego cokołu,
  - odtworzenie opaski z kostki brukowej.
4. Roboty dociepleniowe ścian zewnętrznych:
  - docieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną,
  - wykonanie cienkowarstwowej wyprawy z tynku silikonowego,

- odtworzenie elementów zdemontowanych, wykonanie obróbek blacharskich,
5. Roboty remontowe dachu:
- ocieplenie połaci dachowej płytami wełny mineralnej,
  - wykonanie poszycia z papy termozgrzewalnej,
  - wymiana obróbek blacharskich,
  - naprawy kominów,
  - montaż zdemontowanych rynien i rur spustowych,
  - odtworzenie instalacji odgromowej.

Wraz z dokumentacją na docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego dz. nr ewid. 5/14 obręb 16, miasto Bełchatów, Spółka sporządziła audyt energetyczny budynku wraz z efektem ekologicznym modernizacji.

Przygotowany został kosztorys inwestorski na docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi według cen z Sekcenbud z IV kwartału 2015 roku.

Wartość netto kosztorysu inwestorskiego wynosi: **1 827 602,91zł:**

- wymiana stolarki okiennej 474 824,95zł
- izolacja fundamentów 80 404,02zł
- elewacja, ściany, ościeżnice, gzyms 934 506,92zł
- docieplenie dachu – 330 410,84zł
- kominy – 7 456,18zł

W budżecie miasta Bełchatowa na 2016 rok ujęto kwotę 300 00,00zł na dokapitalizowanie naszej Spółki. Środki te mają być przeznaczone na termomodernizację budynku mieszkalnego znajdującego się przy al. Wyszyńskiego 6.

W chwili obecnej posiadamy kompletną dokumentację termomodernizacyjną wraz z niezbędnym audytem energetycznym i ekologicznym. W pierwszym kwartale 2016 r. zakładamy rozeznanie możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych, szczególnie z instytucji wspomagających działania oszczędnościowo-ekologiczne, aby w okresie następnym móc przygotować specyfikacje istotnych warunków zamówienia, potrzebną do ogłoszenia przetargu na powyższe prace. Są one przewidywane na lata 2016-2017. Pozyskanie środków spoza spółki może zintensyfikować prace, gdyż czynnik ekonomiczny wynikający z kosztorysu inwestorskiego i zapewnienie finansowania z różnych źródeł może pomóc

w osiągnięciu końcowych efektów pozytywnych dla spółki, a przede wszystkim mieszkańców tegoż obiektu.

- W latach 2016-2018 Spółka realizować będzie również drobne zadania remontowe i modernizacyjne wynikające z bieżącego stanu poszczególnych mieszkań, w innych obiektach będących jej własnością.

Dotyczy to w szczególności sytuacji związanych ze zmianą lokatorów oraz zużywaniem się niektórych elementów np. okna, drzwi itp.

Spółka na bieżąco będzie poprawiać infrastrukturę obiektów handlowych w uzgodnieniu z obecnymi i przyszłymi najemcami. W związku z możliwościami pozyskiwania środków z WFOŚiGW (w ramach projektu na 2016 r. pod nazwą „Ochrona Przyrody i Krajobrazu”) na tereny zielone oraz ekologiczną infrastrukturę towarzyszącą budynkom będziemy starali się wykorzystać je dla dobra lokatorów

- Monitoring usterek gwarancyjnych w blokach Chmielowskiego 15 i 17 oraz Czyżewskiego 20

Na bieżąco prowadzić będziemy monitoring obiektów przy ul. Chmielowskiego 15-17 oraz Czyżewskiego 20, które są w okresie gwarancyjnym. Zgodnie z zarządzeniem Prezydent Miasta w miesiącu styczniu 2016 r. zostanie przeprowadzony przegląd okresowy budynków przy ulicy Chmielowskiego, w związku ze zgłaszanymi usterekami przez lokatorów. Wspólnym zadaniem przedstawicieli władz miasta i spółki z udziałem przedstawicieli wykonawców i mieszkańców oraz inspektorów nadzoru będzie ich eliminacja oraz poprawa funkcjonowania całości budynków. Część prac zrealizowano w roku 2015 np. zapewnienie dobrego odwodnienia oraz izolacji wewnętrznych instalacji grzewczych. Przegląd generalny nastąpi przed upływem 5-letniego okresu gwarancyjnego.

W drugim półroczu 2016 roku przeprowadzony będzie przegląd bloku przy ulicy Czyżewskiego 20 związany z upływem okresu pięcioletniej gwarancji. Ujawnione ustereki zostaną naprawione w ramach obowiązujących zapisów umowy na budowę budynku.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka przeprowadzać będzie przeglądy okresowe budynków (roczne, pięcioletnie i według potrzeb).

Bełchatów, 15.01.2016

**PREZES ZARZĄDU**  
**Bełchatowskiego Towarzystwa**  
**Budownictwa Społecznego Sp.z o.o.**  
mgr Szczepan Chrząst