

**Materiał na posiedzenie Komisji Gospodarki Miejskiej - Informacja z działalności
Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostało utworzone i funkcjonuje na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Celem Żagańskiego TBS jak i pozostałych TBS-ów jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanej wysokości czynszów z przeznaczeniem dla osób, które posiadają średniej wielkości dochody. Dodatkowo do zadań TBS należy również modernizacja i remont własnych zasobów, wynajem lokali oraz administrowanie budynkami.

Budowa mieszkań TBS może być wspierana przez państwo poprzez programy pomocowe, jest to jednak obwarowane licznymi warunkami. Do podstawowych warunków należy wysokość czynszu, który jest ogólnie ograniczony. Jego wysokość nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej mieszkania w skali roku, a w przypadku korzystania ze środków pomocowych wysokość czynszu uzależniona jest od wielkości pomocy, im większa pomoc tym mniejszy czynsz. W dotychczasowych inwestycjach Spółki czynsz nie może przekroczyć 4%.

TBS może skorzystać z promocyjnego finansowania zwrotnego w BGK tj. kredytów SBC oraz z pomocy bezzwrotnej z Funduszu Dopłat dodatkowo środki na budowę mogą pochodzić z partycypacji najemców do maksymalnej wysokości 30% uzupełnieniem są środki z budżetu gminy jako forma dokapitalizowania spółki i/lub inne kredyty.

Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiada w tej chwili 205 mieszkań na wynajem, wybudowanych w siedmiu etapach. Wszystkie inwestycje realizowane były przy wsparciu programów pomocowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz kredytów z BGK i dokapitalizowania przez Miasto.

O mieszkaniu w TBS może starać się każdy, kto nie posiada własnego mieszkania (czyli tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego) oraz spełnia odpowiednie kryteria dochodowe.

Wszystkie mieszkania są zasiedlone nie mamy pustostanów. We wrześniu prowadzimy nabór na zasiedlenie trzech zwalnianych mieszkań, do zasiedlenia od października.

Czynsz ustalany jest na podstawie wartości wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa lubuskiego. Wskaźnik obecnie wynosi 7 249 zł/ m², a stawka czynszu nie może przekroczyć 4% tj. 24,16 zł za m².

Na czynsz składają się przede wszystkim koszty spłaty kredytów i eksploatacji budynku opłaty na fundusz remontowy oraz koszty administracyjne.

Stawki czynszu obowiązujące w Żagańskim TBS za m² z procentem wskaźnika:

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| 1) Dla budynku B-1 | 14,85 zł/m ² , 2,46% |
| 2) Dla budynku B-2 | 15,24 zł/m ² , 2,52 % |
| 3) Dla budynku B-3 | 15,72 zł/m ² , 2,60% |
| 4) Dla budynku B-4 | 15,76 zł/m ² , 2,61% |
| 5) Dla budynku B-5 | 16,07 zł/m ² , 2,66% |
| 6) Dla budynku B-6 | 15,93 zł/m ² , 2,64% |
| 7) Dla budynku B-7 | 15,87 zł/m ² , 2,63% |

Najwyższy miesięczny czynsz na mieszkaniu o powierzchni 66,8 m² wynosi 1053,44 zł, natomiast najniższy czynsz to 465,60 zł na mieszkaniach o powierzchni 32 m².

Nie odnotowujemy znaczących zaległości czynszowych, pojawiają się pojedyncze przypadki, które są na bieżąco monitorowane i wyjaśniane.

Żagańskie TBS sukcesywnie przeprowadza remonty i innowacje na zasobie własnym, co roku przeznaczane są środki na remonty planowane i unowocześnienia np. energooszczędne oświetlenie na terenie zewnętrznym i na klatkach schodowych. Na bieżąco usuwane są awarie, niestety zdarzają się też kosztowne awarie głównie na sieci wodociągowej i CO..

Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego kontynuuje rozpoczęty projekt budowy Etapu VIIa, Na chwilę obecną czekamy na środki z Funduszu Dopłat, wniosek o dopłatę na 85% kosztów kwalifikowanych budowy otrzymał pozytywną decyzję w listopadzie 2024 roku, jednak brak środków na FD wstrzymało realizację prac. Mamy kompletne projekty, decyzje i potrzebne zezwolenia, po otrzymaniu informacji o wypłacie środków przystąpimy do ogłoszenia przetargu na wyłonienie głównego wykonawcy oraz złożymy wniosek o kredyt budowlany na brakujące ok.10% kosztów inwestycji.

Według wyceny projektowej koszt budowy wynosić będzie 12,24 mln zł

- otrzymane wsparcie z RFRM – 0,65 mln zł
- wsparcie z Funduszu Dopłat – 10,40 mln zł
- kredyt budowlany – 1,19 mln zł

Budowa Etapu VIIa to 24 mieszkania o powierzchni łącznej 1177 m², wraz z komórkami lokatorskimi i potrzebną infrastrukturą w całości przeznaczone na mieszkania komunalne pod wynajem dla Gminy Żagań o statusie miejskim.

Przyjęcie przez Sejm zmian do Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa spowoduje zwiększenie środków na budownictwo i tym samym zwiększenie puli środków w Funduszu Dopłat. Po otrzymaniu środków BGK przystąpi do kwalifikacji wniosków i wypłat na konkretne inwestycje.

Spółka realizuje zadania zgodnie z planowanymi zamierzeniami, jeżeli ruszymy z budową Etapu VIIa przystępujemy do realizacji Etapu VIII na posiadanej działce. Niestety z przyczyn niezależnych od Spółki nie możemy określić precyzyjnych terminów działania.

Żagańskie TBS zarządza również zasobem powierzonym tj. wspólnotami mieszkaniowymi jest to działalność poboczna dozwolona w ramach działalności TBS. Spółka zarządza 254 wspólnotami z czego w 188 wspólnotach udział ma Miasto.

Spółka sprawnie realizuje swoje zadania, zachowując przy tym stabilną kondycję finansową. Musimy jednak ograniczyć działania generujące koszty aby poprawić wskaźniki, które oceniane są przez bank przy kredytowaniu. Głównie pracujemy nad poprawą wskaźnika pokrycia kosztów, który w lipcu wynosił 0,83 a wymagany jest na poziomie 1. Jeszcze w marcu wskaźnik ten kształtował się na poziomie 0,53. Związane jest to z sezonowością kosztów, gdzie na początku roku są znacząco wyższe za energię cieplną i elektryczną. Od maja koszty za energię są niższe i następuje też wzrost przychodów np. na wspólnotach (za zarządzanie) co miało wpływ na poprawę wyników w drugim półroczu.

Na koniec lipca Spółka osiągnęła zysk ponad 205 tys. zł gdzie w porównywalnym okresie 2024 roku zysk wynosił 110 tys. zł. Przychody kształtowały się na poziomie 2543,64 tys. zł i w porównywalnym okresie poprzedniego roku wzrosły o 243,75 tys. zł. jednocześnie koszty wynosiły 2338,22 tys. zł i wzrosły o 148,76 tys. zł. w porównywalnym okresie 2024 roku. Kondycja Spółki w roku 2025 po 7 miesiącach jest stabilna.

Żagań, 11 września 2025 r.

Podpisane elektronicznie
przez Jan Węgrzyn
(Certyfikat kwalifikowany) w
dniu 2025-09-11.