

# Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie



## OGŁOSZENIE

Krosno 08-11-2019r

Przetarg na oracowanie dokumentacji projektowej dla zadania pn.:  
"Budowa dwóch budynków mieszkalno użytkowych ..."

[www.tbs-krosno.info/przetargi](http://www.tbs-krosno.info/przetargi)

### Lokale użytkowe na wynajem

**Brak**

## O SPÓŁCE

Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powstało jako podmiot wypełniający lukę wśród działających na lokalnym rynku instytucji tworzących własne zasoby mieszkaniowe, realizując część zadań Gminy w pozyskaniu lokali mieszkalnych na wynajem a w szczególności lokali zamiennych i dla rodzin młodych bez szans na zakup mieszkania na wolnym rynku.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., a następnie aktem notarialnym z dnia 30 marca 2001 r. w Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie.

TBS-PM Sp. z o.o. działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Aktu Założycielskiego, przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (DZ.U. z 2000 r Nr 98 poz. 1070 z późn. zmianami) oraz innych obowiązujących przepisów prawa. Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 00000115771.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 19.05.2011 wynosił 11.435.000 zł i dzielił się na 22.870 udziałów po 500 zł każdy. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Wszystkie udziały w Spółce należą do Gminy

## PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Przedmiotem działalności Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o. jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Spółka może również:

- a. Nabywać budynki mieszkalne.
- b. Przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadzie najmu.
- c. Wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki.
- d. Sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności Spółki.
- e. Spółka może prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
  - sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
  - budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli;
  - budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego;
  - przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.

## WŁADZE SPÓŁKI

Władzami Spółki są:

Zgromadzenie Wspólników:

- Prezydent Miasta Krosna
- Rada Nadzorcza:
  - Zdzisław Syzdek – Przewodniczący Rady
  - Małgorzata Pachana - Członek Rady
  - Adam Zych - Sekretarz Rady
- Zarząd:
  - Stanisław Kubit - Prezes Zarządu

[Sprawozdanie finansowe za rok 2016](#)

[Sprawozdanie finansowe za rok 2015](#)

[Sprawozdanie finansowe za rok 2014](#)

[Sprawozdanie finansowe za rok 2013](#)

[Sprawozdanie finansowe za rok 2012](#)

[Sprawozdanie finansowe za rok 2011](#)

## STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁKI

Struktura organizacyjna Spółki podporządkowana jest zadaniom wynikającym z zawartych umów o zarządzanie i administrowanie zasobami Gminy Krosno, wspólnot mieszkaniowych, zakładów pracy oraz budynkami prywatnymi.

W ramach tej struktury wyróżnić można cztery pionory funkcjonalne:

1. **Zarząd** – pełniący funkcję inspirującą, kierowniczą i kontrolującą działalność Spółki w ramach wyznaczonych zadań.
2. **Pion finansowo - księgowy** odpowiedzialny za prowadzenie gospodarki finansowej Spółki oraz innych nieruchomości

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

będących w zarządzie lub administracji. Ponadto w ramach tego pionu prowadzona jest kasa umożliwiająca dokonywanie opłat czynszowych dla osób nie dysponujących rachunkami bankowymi.

3. **Pion Administracji** – koordynujący prace w zakresie zarządzania i administrowania powierzonymi zasobami, sporządzania umów, naliczeń czynszowych, bieżącego utrzymania nieruchomości, obsługi mieszkańców, utrzymania czystości i porządku oraz dostawy i rozliczeń usług komunalnych. Ponadto w ramach pionu realizowana jest windykacja należności i wykonywane są okresowe przeglądy eksploatacyjne.
4. **Pion techniczno - inwestycyjny** odpowiedzialny za realizację zadań remontowo konserwacyjnych, technicznego utrzymania obiektów, organizację przetargów i rozliczenie robót remontowych oraz przygotowanie i realizacji inwestycji.

## Oferta spółki

Nasza oferta obejmuje:

- mieszkania na wynajem
- mieszkania dla młodych rodzin
- mieszkania na sprzedaż
- lokale użytkowe na wynajem
- zarządzanie nieruchomościami

## MIESZKANIA NA WYNAJEM

### Regulacje prawne

Budownictwo mieszkań na wynajem regulują przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy. Określają one rolę Towarzystw Budownictwa Społecznego w realizacji budownictwa mieszkań na wynajem, wymagania dot. partycypacji w kosztach budowy mieszkań, oraz definiują krąg osób, które mogą wynajmować lokal mieszkalny.

### Rola TBS-ów

TBS-y zajmują się budową mieszkań na wynajem, przy wykorzystaniu środków partycypantów lub przyszłych najemców oraz kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Promują one nowoczesną formę budownictwa bardzo popularną w Europie Zachodniej. Za niewielką kwotę partycypacji w kosztach budowy mają Państwo możliwość zamieszkania w nowym, w pełni wyposażonym mieszkaniu.

### Na czym polega system partycypacji w kosztach?

Osoba fizyczna lub osoba prawna, zwana PARTYCYPANTEM, po zawarciu stosownej umowy z naszym Towarzystwem i wniesieniu 15-30% kosztów budowy lokalu nabywa prawo dysponowania lokalem, tj. do wskazania przyszłych najemców pod warunkiem, że spełniają oni ustawowe kryteria najmu lokalu czynszowego.

### Partycypantem może być:

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne i fizyczne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie.
2. Najemca (po nowelizacji ustawy).

### Najemcą lokalu mieszkalnego w TBS może zostać osoba fizyczna, która:

- w dniu objęcia lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Miasta Krosna (dotyczy to wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
- uzyskuje dochód w swoim gospodarstwie domowym, pozwalający na utrzymanie lokalu mieszkalnego, jednakże nie przekraczający 1,3 przeciętnego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy, więcej niż:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

- o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

### **Oferta TBS skierowana jest przede wszystkim do:**

- osób których dochody nie pozwalają na kupno lub wynajęcie mieszkania na wolnym rynku,
- rodziców i dziadków, którzy partycypując w kosztach budowy, mogą zapewnić mieszkanie swoim pociechom na starcie w dorosłe życie,
- pracodawców, którzy partycypując w kosztach budowy uzyskują prawo do decyzji o przydziale najmu mieszkania, unikając jednocześnie wszelkich problemów związanych z utrzymaniem i administracją budynków,
- właścicieli nieruchomości, którzy partycypując w kosztach budowy, mogą uzyskać mieszkania dla lokatorów mieszkających na parterze, wykorzystując w ten sposób zwolnioną przestrzeń na lokale użytkowe,
- inwestorów chcących w sposób nisko inwestycyjny zapewnić zasób mieszkań zastępczych dla przeprowadzenia planowanych remontów kapitałnych, czy zmian sposobu dotychczasowego zagospodarowania nieruchomości.

### **Koszty partycypacji**

Partycypant po zawarciu umowy zobowiązany jest wnieść wkład pieniężny w wysokości od 15 do 30% kosztów budowy mieszkania. Wysokość kwoty partycypacji uzależniona jest od powierzchni użytkowej i kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Cena 1 m<sup>2</sup> jest ograniczona „z góry” do wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Podkarpackiego dla województwa.

### **Opłaty za mieszkanie**

W zasobach naszego Towarzystwa obowiązuje czynsz najmu, którego wysokość gwarantowana jest ustawowo na poziomie nie wyższym w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu (wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

Poza opłatami czynszowymi najemca mieszkania ponosi opłaty niezależne od naszego Towarzystwa - związane z dostawą mediów - oraz z tytułu wywozu nieczystości.

Umowa najmu przewiduje obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji mieszkaniowej, która będzie stanowiła zabezpieczenie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opuszczenia lokalu przez najemcę. Jest to 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, naliczana wg stawki czynszu 1 m<sup>2</sup> obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w wartości zwaloryzowanej. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony.

Wpłata kaucji lub partycypacji w związku z wynajęciem mieszkania wybudowanego z kredytu KFM uprawnia do wypłaty odsetek i premii gwarancyjnych od wkładów zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych PKO BP.

### **O mieszkaniach TBS-u**

Standard budynku i mieszkań realizowanych przez TBS odpowiada najnowszym rozwiązaniom technologicznym. Mieszkania wykończone są "pod klucz". W pokojach jest parkiet lub deska barlinecka, w kuchni i łazience - terakota i płytki ceramiczne. Każdy lokal wyposażony jest w urządzenia sanitarne i kuchenne - pełny biały montaż (wanna, umywalka, wc, zlewozmywak, kuchenka) domofon, dostęp do sieci telefonicznej i telewizji kablowej. Wszystkie media rozliczane są indywidualnie.

### **Co stanowi o atrakcyjności mieszkań na wynajem oferowanych przez TBS?**

- mieszkania są w pełni wyposażone - gotowe do zamieszkania,
- standard lokali odpowiada najnowszym rozwiązaniom w budownictwie mieszkaniowym,
- jedyny ustawowo chroniony czynsz,
- waloryzowana kaucja mieszkaniowa,
- swobodne dysponowanie prawami i przywilejami wynikającymi z umowy partycypacyjnej,
- możliwość pozyskania nowego mieszkania bez konieczności angażowania wielkich środków finansowych,
- pełna obsługa związana z utrzymaniem i administracją lokalu.

Szczegółowy tok postępowania dot. wyłaniania kandydatów na najemców określa „Regulamin określający kryteria i tryb wynajmu mieszkań Towarzystwa Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Sp. z o.o.” dostępny w siedzibie Spółki.

## MIESZKANIA MŁODYCH RODZIN

### O programie

Prezydent Miasta Krosna i Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe w Krośnie Spółka z o.o. rozpoczęli realizację programu „Mieszkania Młodych Rodzin”.

Celem programu jest pomoc młodym małżeństwom, spełniającym określone kryteria, w uzyskaniu własnego mieszkania. W tym celu Gmina Krosno przeznaczała będzie niewykorzystywane obiekty na adaptację na cele mieszkaniowe. TBS – PM zajmuje się realizacją programu (adaptacja obiektów na cele mieszkaniowe i zarządzanie nieruchomościami oraz prowadzenie programu). W pierwszej kolejności przeznaczony na cele mieszkaniowe został wytypowany budynek Bursy Międzyszkolnej (dawnego internatu Zespołu Szkół Mechanicznych) przy ul. Tysiąclecia.

### Lokalizacje mieszkań i terminy realizacji

Adaptacja budynku przy ul. Tysiąclecia zrealizowana została w trzech etapach – pierwszy z efektem 10 mieszkań został zakończony w miesiącu lipcu 2006r. Drugi etap z efektem 11 mieszkań w grudniu 2006r., a trzeci z 9 lokalami mieszkalnymi w miesiącu maju 2007 r. Dzięki adaptacji tego obiektu powstało 30 mieszkań 1- i 2-pokojowych o powierzchni od 36 do 45 m<sup>2</sup>, z kuchnią i łazienką. Lokale są wyposażone w podstawowe urządzenia niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego.

### Pomagamy oszczędzać!

Chcemy pomóc młodym małżeństwom w zdobyciu własnego mieszkania poprzez systematyczne oszczędzanie na ten cel. Tak więc mieszkania przy ul. Tysiąclecia mają mieć charakter przejściowy – młodzi ludzie, mieszkając tam i płacąc minimalny czynsz (2 zł za m<sup>2</sup>), co miesiąc zobowiązani są do odłożenia określonej kwoty na docelowe mieszkanie. Kwota oszczędności uzależniona jest od wielkości przyszłego mieszkania. Umowa zawierana jest na rok, z opcją przedłużenia maksymalnie na okres 5 lat.

### Warunki przystąpienia do programu "Mieszkania Młodych Rodzin"

- osoby zainteresowane muszą pozostawać w związku małżeńskim,
- przynajmniej jedno z małżonków osiąga dochody umożliwiające uczestnictwo w programie,
- przynajmniej jedno z małżonków jest mieszkańcem Miasta Krosna,
- co najmniej jedno z małżonków nie ukończyło 40 roku życia,
- nie posiadają tytułów prawnych do jakichkolwiek nieruchomości mieszkalnych.

## Mieszkania na sprzedaż

W chwili obecnej nie mamy w ofercie mieszkań na sprzedaż.

## Zarządzanie nieruchomościami

Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie ma przyjemność przedstawić Państwu ofertę na zarządzanie Państwa nieruchomością. Jest to propozycja skierowana do właścicieli nieruchomości szukających doświadczonego i sprawnego podmiotu zarządzającego nieruchomościami.

Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami to dziedzina wymagająca odpowiedniej wiedzy, umiejętności i sprawnego zorganizowania pracy. Celem naszej firmy jest spełnienie wszystkich wymagań oraz oczekiwań właścicieli budynków.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

#### **Nasza oferta w ramach zarządzania:**

- podejmowanie działań zabezpieczających i naprawczych wynikających z awarii, wypadków i zdarzeń losowych,
- zlecanie i dokonywanie kontroli okresowych przeglądów budynku, urządzeń i instalacji zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- gromadzenie, kompletowanie i aktualizowanie dokumentacji technicznej nieruchomości w tym książkę obiektu budowlanego,
- wykonywanie zadań inwestora zastępczego, ogłaszanie przetargów, zawieranie umów, nadzorowanie wykonywanych usług i robót budowlanych,
- zlecanie i rozliczanie finansowe dostaw, usług i robót do wysokości środków przeznaczonych na ten cel,
- organizacja i obsługa zebrań właścicielskich – zapewnianie kompletu wymaganych dokumentów i przestrzeganie terminów powiadomień zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami,
- prowadzenie pełnej ewidencji księgowej wpływów i wydatków oraz kosztów utrzymania nieruchomości,
- zawieranie i nadzorowanie prawidłowej realizacji umów z tytułu dostaw energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych oraz regulowanie w terminie należności wobec dostawców,
- podejmowanie działań upominawczych i windykacyjnych wobec zalegających z opłatami,
- zastępstwo przed Sądami oraz organami administracyjnymi (urzędy, państwowe inspekcje sanitarne i ppoż., nadzór budowlany) zapewnianie obsługi prawnej i terminowej korespondencji zawierającej komplet wymaganych informacji.

#### **Nasze doświadczenie:**

Firma nasza prowadzi działalność na rynku usług zarządzania i administrowania nieruchomościami od wielu lat. W chwili obecnej zarządzamy nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Krosno, nieruchomościami komercyjnymi oraz własnym zasobem.

Przygotowanie zawodowe i doświadczenie pracowników naszej firmy są gwarancją sumiennego i rzetelnego wywiązywania się z powierzonych nam obowiązków wynikających z zawartej z nami umowy.

## **Inwestycje Zrealizowane**

- Budynek Mieszkalny z lokalami socjalnym przy ul. Tysiąclecia 11 (zastępstwo inwestorskie)
- Dwa budynki przy ul. Sportowej 8B, 8C
- Budynek przy ul. Szklarskiej w Krośnie
- Budynki przy ul. Podchorążych
- Budynki przy ul. Żwirki i Wigury IV etap
- Zabudowa szeregową przy ul. Okrzei
- Budynki przy ul. Żwirki i Wigury I etap (bud. 4d), II etap (bud. 1C i 1D), III etap (bud. 1b)
- Budynek przy ul. Okulickiego 13a
- Budynek przy ul. Tysiąclecia 5a, I etap, II etap, III etap
- Budynek przy ul. Grodzkiej 49a

## **Planowane Inwestycje**

**Został wyłoniony wykonawca:** dokumentacji projektowej, projektu budowlanego, projektów wykonawczych oraz dokumentacji przetargowej dla zadania inwestycyjnego p.n.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3 klatkowych) w Krośnie przy ul Sportowej na dz. nr 1392/3, 384/23, 384/21, 384/18 wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę na jego realizację”

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego

**Podmiot publikujący** Miejska Jednostka Organizacyjna

**Wytworzył** Tomasz Świątek 2013-04-12

**Publikujący** Towarzystwo Budownictwa Społecznego 2013-04-12 12:29

**Modyfikacja** Towarzystwo Budownictwa Społecznego 2019-11-14 08:18