

**Sprawozdanie Zarządu
Jastrzębskiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego „Daszek” Sp. z o. o.
obejmujące okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r.**

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Daszek” Spółka z o.o. powołane zostało do życia Uchwałą Rady Miasta w Jastrzębiu Zdroju nr XXXI/536/97 w dniu 22 marca 1997 r. na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. , Nr 98 , poz.1070 z późn. zm.) . Zgodnie z umową Spółki § 8 przedmiotem działalności Jastrzębskiego TBS „Daszek” **jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu** , wykorzystując do tego celu preferencyjny kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie . Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy , kredyt może być wykorzystany na sfinansowanie nie więcej niż 70 % kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pod warunkiem , że kredyt ten zostanie przeznaczony na realizację projektów budowlanych uwzględniających wymagania określone przepisami . Do przepisów szczególnych należy zaliczyć Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 07 listopada 2007 r. 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 (Dz. U. z 2007 r. , Nr 212 , poz. 1556) Na podstawie § 11 ust. 1 Rozporządzenia stopa oprocentowania kredytu udzielanego na realizację inwestycji dla TBS – u jest zmienna , ustalana w stosunku rocznym jako stopa efektywna w wysokości 50 % stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski , jednak nie niższej niż 3,5 % w stosunku rocznym . Procedura uzyskiwania kredytu w BGK jest trzystopniowa i wiąże się ze złożeniem :

1. wniosku wstępnego ,
2. wniosku o promesę ,
3. wniosku o kredyt ,

Łączny czas niezbędny od złożenia wniosku wstępnego do otrzymania kredytu i rozpoczęcia robót budowlanych (procedury wyboru firmy projektowej do wyboru firmy wykonawczej zgodnie z Ustawą o zamówieniach publicznych) waha się w granicach trzech lat . Taki jest cykl inwestycyjny realizowanych inwestycji zgodnie z Ustawą i Regulaminem udzielania kredytów przez Bank Gospodarstwa Krajowego .

Na podstawie Umowy Spółki , Członkowie Zarządu w dniu 03 stycznia 2008 r. na posiedzeniu Zarządu omówili plan pracy na rok 2008. W trakcie dyskusji ustalono priorytetowe zadania , które powinny być wykonane m. in. złożyć wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego w Krakowie o udzielenia kredytu dla II etapu budowy bloku mieszkalno-usługowego przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju , rozstrzygnąć procedurę przetargową w celu wyłonienia wykonawcy dla inwestycji mieszkaniowej dla II etapu budowy przy ul. Witczaka , aktywnie uczestniczyć w pracach Ogólnopolskiej Izby Gospodarczej TBS w Warszawie oraz dokonać badania (sondażu) lokalnego rynku mieszkaniowego pod względem realizacji inwestycji na własność . W dniu 14 lutego na podstawie uchwały zarządu Spółki , Zarząd zwrócił się do Radcy Prawnego mec. A. Lipienia o opinię prawną w sprawie interpretacji sposobu wyboru wykonawcy na roboty budowlane przy ul. Witczaka etap II przy budowie lokali mieszkalnych na własność .

Za zgodność
z oryginałem
4 12 2008

Jastrzębskie TBS
"DASZEK" Sp. z o.o.
Referent d/s biurowych
Irena Pankau

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27 lutego 2008 r. zostały podjęte dwie uchwały w sprawach : pozytywnego zaopiniowania ustanowienia przez Jastrzębski TBS Daszek Spółka z o.o. służebności drogi koniecznej na rzecz osób fizycznych przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju oraz pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki łącznie ze zmianą w Umowie Spółki .

Na posiedzeniu Zarządu Spółki w dniu 31 marca 2008 r. zostały podjęte uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2007 ; Zarząd Spółki przyjął sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy a także przedstawił Radzie Nadzorczej Spółki wniosek Zarządu dotyczący podziału zysku i postanowił przekazać komplet dokumentów finansowych pod obrady Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 kwietnia 2008 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej Jastrzębskiego TBS Daszek Spółka z o.o. zostały podjęte uchwały w sprawach :

- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2007 ;
- przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki w roku 2007 ;
- sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy ;
- przyjęcia wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku ;
- oceny sprawowania Zarządu z działalności Spółki ;
- wyznaczenie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki;

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 12 maja 2008 r. zapadły uchwały w sprawach :

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i działalności Spółki w roku 2007 i sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007 oraz oceny wniosku Zarządu dotyczące podziału zysku bilansowego ,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2007 ,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2007 r.,
- udzielenia absolutorium z wykonanych obowiązków Członkom Rady Nadzorczej Spółki,
- udzielenia absolutorium Zarządowi Spółki.

Na comiesięcznym posiedzeniu Zarządu Spółki w dniu 28 kwietnia 2008 r. członkowie zarządu przyjęli uchwałę w sprawie przyjęcia projektu umowy przedwstępnej zobowiązującej do budowy lokali mieszkalnych przy ul. Witczaka – etap II w Jastrzębiu Zdroju w systemie na własność . Powyższa umowa została pozytywnie zaakceptowana przez Radcę Prawnego Spółki . Zarząd Jastrzębskiego TBS Daszek Spółka z o.o. po przeanalizowaniu całego procesu naboru osób chętnych do nabycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w postaci listów - ankiet do ponad 650 osób już zadeklarowanych w Jastrzębskim TBS do nabycia mieszkania ale na podstawie Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego , czyli na wynajem , stwierdził, że na terenie naszego miasta jest popyt na mieszkania na własność . Do siedziby Spółki dotarło 200 ankiet pozytywnych , czyli na 73 mieszkania budowane według projektu jest wystarczająca liczba osób chcących nabyć mieszkania na własność . Na kolejnym posiedzeniu Zarządu w dniu 02 czerwca 2008 r. została podjęta uchwała w sprawie wyboru przyszłych właścicieli do budynku przy ul. Witczaka – etap II . W dniu 31 lipca 2008 r. Zarząd w nawiązaniu do poprzedniego posiedzenia , postanowił zmienić system budowy mieszkań z czynszowych na własnościowe

Za zgodność
z oryginałem

4.12.2010

Jastrzębskie TBS
"DASZEK" Sp. z o.o.
Referent ds. biurowych
Irena Pankau

i podjął uchwałę w sprawie pozyskania inwestora zewnętrznego w celu rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej, ze względu na koszty budowy, które przerastały możliwości finansowe Spółki. Powyższa uchwała została skierowana pod obrady Rady Nadzorczej Jastrzębskiego TBS-u.

W dniu 05 sierpnia 2008 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Jastrzębskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Daszek” Spółka z o.o. w Jastrzębiu Zdroju w siedzibie Spółki przy ul. 1 Maja 15. Przedmiotem obrad było sprawozdanie Zarządu Jastrzębskiego TBS Daszek Spółka z o.o. związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju – budynek nr 2.

W trakcie obrad Rady przegłosowano Uchwałę stanowiącą załącznik nr 1 do protokołu Rady Nadzorczej, w której członkowie rady pozytywnie zaopiniowali kierunki działań Zarządu Spółki zmierzające do rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Witczaka. Uchwała Rady zobowiązała Członków Zarządu Spółki do podjęcia działań polegających na:

1. Pozyskaniu inwestora, który w drodze stosownych procedur nabyłby prawo do zakupu działki wraz z pozwoleniem na budowę i dokumentacją projektową;
2. Realizacji inwestycji na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego;
3. Wyjścia z ofertą poza granice miasta Jastrzębie Zdrój – aktywna działalność reklamowo-marketingowa;

Zarząd Spółki chcąc realizować powyższą inwestycję jako inwestor i osiągnąć zysk z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych podpisał umowy reklamowe z Tygodnikiem Regionalnym „Nowiny” oraz Agencją Reklamową Gazety Wyborczej Agora na publikację ogłoszeń prasowych w dodatkach specjalistycznych związanych z nieruchomościami będących dodatkiem do prasy ogólnopolskiej. Powyższe reklamy ukazały się:

- Tygodnik Regionalny „Nowiny” 03.09.; 10.09.; 17.09.; 24.09.; 01.10 – gratis
- Gazeta Wyborcza 03.09.; 10.09.; 17.09.; 24.09.; 01.10 – gratis

W dniu 05 września 2008 r. w radiu 90 FM ukazała się darmowa reklama prowadzonej przez Spółkę inwestycji. Dalsza współpraca została zakończona ze względu na zbyt duże koszty reklamy.

Na posiedzeniu Zarządu Spółki w dniu 08 sierpnia 2008 r. została podjęta uchwała w sprawie zatwierdzenia regulaminu przyznawania i wypłat nagród jubileuszowych dla pracowników Spółki. Na podstawie rozmów z przedstawicielami firm deweloperskich w sprawie realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju, Zarząd Spółki postanowił w dniu 08 września 2008 r. zwołać Radę Nadzorczą w celu przedstawienia rozmów z potencjalnymi wykonawcami inwestycji oraz omówienia kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego Spółki. Rada Nadzorcza odbyła się w dniu 02 października 2008 r. Przedmiotem obrad było:

- zapoznanie się ze sprawozdaniem Zarządu w sprawie realizacji uchwały Rady Nadzorczej z dnia 05 sierpnia 2008 r.
- zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31.08.2008 r.
- zapoznanie się z wynikami kontroli ZUS w Rybniku;
- omówienie bieżącej sytuacji Spółki;

Za zgodność
z oryginałem

4.12.2010

Jastrzębskie TBS
"DASZEK" Sp. z o.o.
Referent ds. biurowych
Irena Pankau

W dniu 21 października 2008 r. w nawiązaniu do spotkania w Urzędzie Miasta w Jastrzębiu Zdroju w sprawie realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju, Zarząd Spółki przedstawił Prezydentowi Miasta informacje w tym zakresie, a zwłaszcza zreferował spotkanie z przedstawicielami Zarządu Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „Dombud” z Katowic, działającego jako firma deweloperska „Dombud development”. W dniu 03 listopada 2008 r. do siedziby Spółki zostało dostarczone pismo dewelopera o możliwości współpracy przy realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Witczaka w Jastrzębiu Zdroju. W nawiązaniu do korespondencji, Zarząd Jastrzębskiego TBS Daszek zlecił z wolnej ręki opracowanie operatu szacunkowego wartości nieruchomości gruntowej przy ul. Witczaka. Operat został dostarczony w dniu 25 listopada, a wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 1.948.000 zł.

W dniu 30 października 2008 r. pisemną rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Jastrzębskiego TBS Daszek Spółka z o.o. złożył Pan Piotr Piekarski. W tym samym dniu Zarząd Spółki zwrócił się do Prezydenta Miasta z prośbą o uzupełnienie składu Rady Nadzorczej, ze względu na planowane uchwały związane z budową mieszkań przy ul. Witczaka. W dniu 22 grudnia 2008 r. rezygnację z pełnienia funkcji sekretarza Rady Nadzorczej złożyła Pani Grażyna Kleeberg.

W dniu 15 grudnia 2008 r. Zarząd Spółki wypowiedział umowę na usługi porządkowo-czystościowe z firmą „Impel” Clearing Spółka z o.o. z Wrocławia i postanowił rozpiścić nowy przetarg.

W okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd Spółki sprawował zarząd zwykły i operacyjny na lokalach użytkowych wniesionych aportem do Jastrzębskiego TBS-u oraz brał udział w pracach wspólnoty mieszkaniowej na lokalu użytkowym przy ul. Wrocławskiej 4a w Jastrzębiu Zdroju wspólnie z Jastrzębskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji SA. Przeprowadzono szereg przetargów związanych z polepszeniem stanu technicznego lokali handlowych, m.in. remont dachu z wymianą obróbek blacharskich w pawilonie użytkowym przy ul. Turystycznej 35A oraz kompleksową termomodernizację pierwszej kostki handlowej, wymianę kanalizacji deszczowej przy ul. Turystycznej 63A, modernizację sieci i instalacji c.o. w lokalach handlowych przy ul. Wrocławskiej 4a oraz Turystycznej 35 A. W okresie sprawozdawczym został rozstrzygnięty przetarg na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla lokalu handlowego przy ul. Turystycznej 5A w Jastrzębiu Zdroju, obejmujące pełną termomodernizację budynku wraz z wymianą okien i drzwi. Termin dostarczenia dokumentacji został określony na 30 kwietnia 2009 r.

W Jastrzębskim TBS Daszek jest zatrudnionych 5 pracowników, w tym 2 na pół etatu.

W okresie sprawozdawczym funkcje Członków Zarządu Jastrzębskiego T.B.S. „Daszek” Sp. z o. o. pełnili:

1. Ryszard Rakoczy – Prezes Zarządu
2. Krzysztof Warlewski – Członek Zarządu

W skład członków Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

1. Piotr Piekarski – Przewodniczący Rady (do 31.10.2008 r.)
2. Grażyna Kleeberg – Sekretarz Rady
3. Andrzej Stefański – Członek Rady

Gmina Jastrzębie Zdrój, jako jedyny udziałowiec Spółki objęła 391 udziałów po 25.000 zł każdy na łączną kwotę 9.775.000 zł.

Jastrzębskie TBS
"DASZEK" Sp. z o.o.
Referent ds. biurowych

Irena Pankau

Jastrzębskie T.B.S.
"DASZEK" Sp. z o.o.
Prezes Zarządu Spółki

mgr inż. Ryszard Rakoczy

Jastrzębskie TBS
"DASZEK" Sp. z o.o.
Członek Zarządu

mgr Krzysztof Warlewski

Za zgodność
z oryginałem
7 12 2010