



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**AUDYT  
SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI  
W LATACH 2019 – 2024  
I NOWE POLITYKI W JTBS**



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**DANE HISTORYCZNE  
DOTYCZĄCE SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI  
PRZEZ JTBS SP Z O.O.**

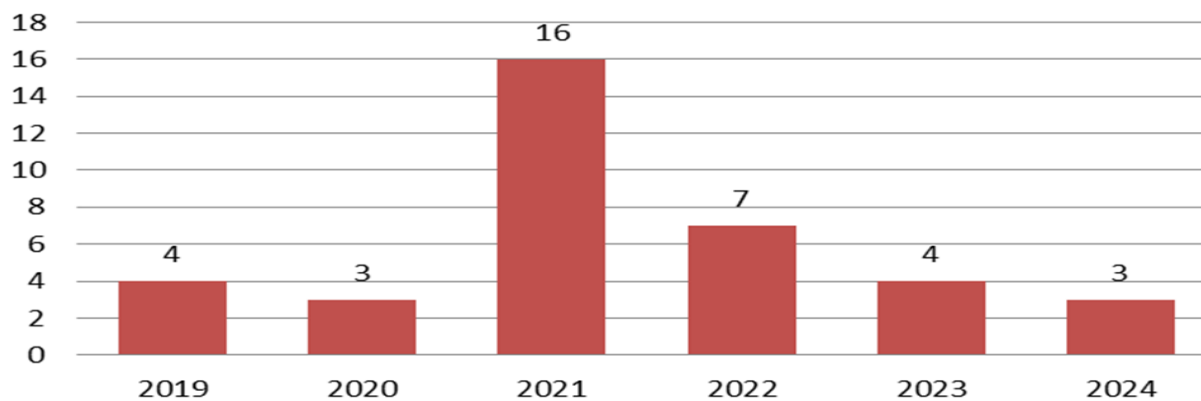
**W LATACH 2019-2024**

# SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁKI

## LATA 2019-2024

| Rok   | Ilość | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] | Średnia wartość sprzedaży 1m <sup>2</sup> |
|-------|-------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 2019  | 4     | 190,25                         | 2 128,78 zł                               |
| 2020  | 3     | 131,75                         | 3 058,82 zł                               |
| 2021  | 16    | 1013,39                        | 3 941,72 zł                               |
| 2022  | 7     | 376,45                         | 2 914,33 zł                               |
| 2023  | 4     | 151,95                         | 4 000,91 zł                               |
| 2024  | 3     | 132,95                         | 3 745,77 zł                               |
| Razem | 37    | 1 996,74                       | 3 508,49 zł                               |

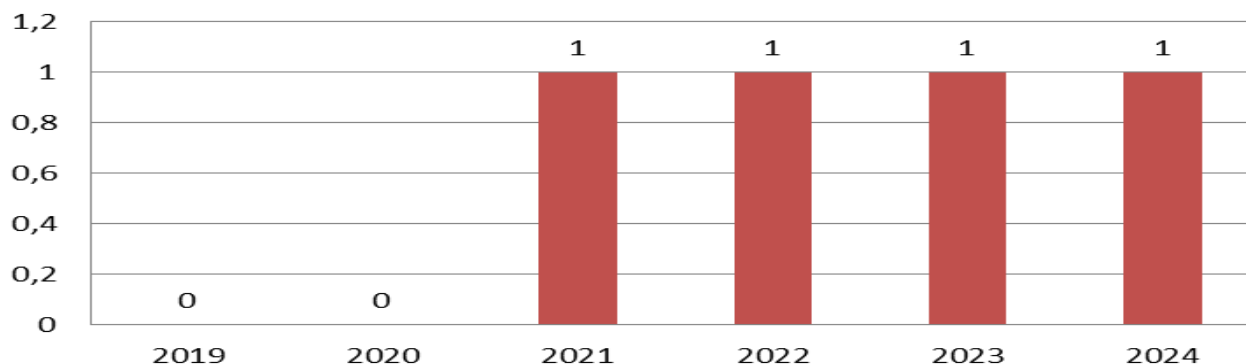
### Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024



**SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWYNYCH  
BUDYNKIEM BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁKI  
LATA 2019-2024**

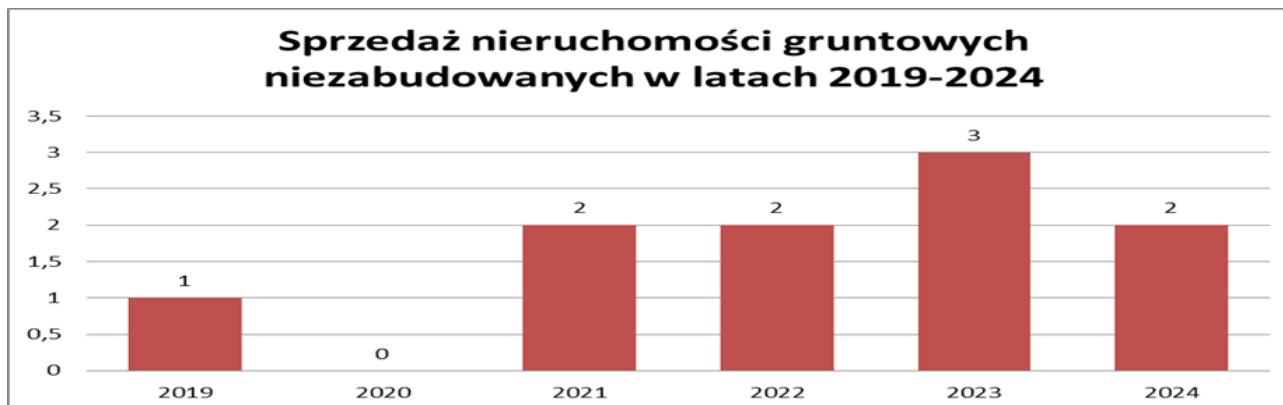
| Rok   | Ilość | Kwota           |
|-------|-------|-----------------|
| 2019  | -     | -               |
| 2020  | -     | -               |
| 2021  | 1     | 155 000,00 zł   |
| 2022  | 1     | 230 000,00 zł   |
| 2023  | 1     | 1 410 230,00 zł |
| 2024  | 1     | 430 000,00 zł   |
| Razem | 4     | 2 225 230,00 zł |

**Sprzedaż nieruchomości gruntowych  
zabudowanych w latach 2019-2024**



# SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SPÓŁKI LATA 2019-2024

| Rok   | Ilość | Powierzchnia [m2] | Średnia wartość sprzedaży 1m2<br>(średnia cena sprzedaży jest zróżnicowana ze względu na możliwości lub brak możliwości zabudowy) |
|-------|-------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019  | 1     | 2974              | 90,79 zł                                                                                                                          |
| 2020  | 0     | -                 | -                                                                                                                                 |
| 2021  | 2     | 12795             | 217,66 zł                                                                                                                         |
| 2022  | 2     | 456               | 142,76 zł                                                                                                                         |
| 2023  | 3     | 11983             | 177,65 zł                                                                                                                         |
| 2024  | 2     | 12093             | 178,92 zł                                                                                                                         |
| Razem | 10    | 40 301            | 183,93 zł                                                                                                                         |





Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

# **STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI I UCHYBIENIA**



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **PODWÓJNE STANDARDY DOTYCZĄCE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI**

- Inne procedury dla lokali mieszkalnych
- i nieruchomości gruntowych będących w zasobie JTBS, a inne dla sprzedaży developerskiej

# STANDARDY DOTYCZĄCE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

| SPRZEDAŻ LOKALI/GRUNTÓW                                                       | DEWELOPERSKA          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| TYPOWANIE LOKALU/I                                                            | ANKIETY               |
| WYCENA NIERUCHOMOŚCI<br>(OPERAT LUB OPINIA)<br>DOKONYWANA PRZEZ<br>POŚREDNIKA | BRAK OPERATÓW/ OPINII |
| POSZUKIWANIE NABYWCY                                                          | ANKIETY               |
|                                                                               | UMOWY DEWELOPERSKIE   |
| UMOWA KUPNA SPRZEDAŻY                                                         | UMOWA KUPNA SPRZEDAŻY |



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## ZASTRZEŻENIA - SPRZEDAŻ LOKALI I GRUNTÓW

### ➤ **Sposób wyceny**

- a) brak jednolitych standardów wyceny
- b) stosowano operaty i opinie
  - brak uzasadnienia dla takiego działania
  - co do zasady powinien być operat
  - opinia nie ma mocy dowodowej w postępowaniach sądowych)

### ➤ **Wyceny nieruchomości dokonywał Pośrednik,**

- Prowadził sprzedaż (na zasadzie wyłączności),
- a po sprzedaży inkasował prowizję
- brak nadzoru nad jego działaniami (np. brak kart klientów, informacji na temat publikacji)



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **ZASTRZEŻENIA - SPRZEDAŻ LOKALI I GRUNTÓW**

- Żaden lokal nie został zbyty w drodze publicznego przetargu na transparentnych zasadach
- Spółka nie podawała do publicznej wiadomości lokali, które planuje sprzedać w danym roku
- Brak regulacji wewnętrznych dotyczących zasad zbywania nieruchomości
- Sprzedaż dokonywana była „ad hoc”
- Brak transparentnych procedur wyłaniania nabywców oraz jednolitych zasad sprzedaży nieruchomości
- Brak nadzoru nad działalnością Pośrednika



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **ZASTRZEŻENIA SPRZEDAŻ LOKALI I GRUNTÓW**

### **➤ Cena nieruchomości**

- Ustalana przez pośrednika
- Zdarzały się przypadki sprzedaży poniżej wyceny oraz za cenę wskazaną w opinii
- Brak przetargów publicznych – uniemożliwiło zaktualizowanie ceny do wartości rynkowych



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

# **ZASTRZEŻENIA SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA**

# SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA LOKALI MIESZKALNYCH I GARAŻY PRZY UL. LIBERCOURT 2 W JAROCINIE

## 1. Opis:

- a) budynek wielorodzinny, w tym poddasze użytkowe i antresola
- b) jednoklatkowy
- c) z windą
- d) niepodpiwniczony
- e) łącznie 12 mieszkań
- f) 4 garaże
- g) Klimatyzowany





Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **ZASTRZEŻENIA SPRZEDAŻ DEVELOPERSKA**

- Sposób wyceny – brak opinii / operatu
- Business plan
- Brak transparentnych procedur sprzedaży
- Brak publicznych przetargów na zbycie
- Nietransparentny dobór nabywców

## **CENA SPRZEDAŻY**

### **Cena pierwotna**

- za 1m<sup>2</sup> powierzchni ustalona na poziomie 4 .200 zł

### **Cena ostateczna**

- 4 150,00 zł

### **Garaż - cena 25 000 brutto**





Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA

- a) ankieta (data oraz godzina wpływu ankiet osób zainteresowanych kupnem konkretnego lokalu)
- b) osoby, które złożyły ankietę na lokal, który był już zarezerwowany, trafiały na tzw. „listę rezerwową”
- c) Umowa rezerwacyjna – wpłata 20% wartości mieszkania lub garażu
- d) uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie wyrażenia zgody na zbycie i zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości:

### **Uchwała**

- wskazywała ceny
- promocję
- koszty umowy deweloperskiej





Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **ZASTRZEŻENIA SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA**

- Nietransparentne procedury wyłonienia nabywców
- Nabywcy lokali – RODO, ale...
- Działania na szkodę spółki - „promocja świąteczna”



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## ZASTRZEŻENIA SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA

Działania na szkodę spółki



Jarocińskie  
Towarzystwo  
Budownictwa  
Społecznego



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
65-200 Jarocin, ul. T. Kościuszki 38  
tel. 82 747 28-86  
[www.jtbs.com.pl](http://www.jtbs.com.pl)  
Godziny otwarcia: 7:00-19:00  
... od poniedziałku do piątku

# ŚWIĄTECZNA PROMOCJA

JTBS jako jedyny deweloper obniża ceny

~~4.200/m<sup>2</sup>~~ **4.150/m<sup>2</sup> brutto**



Ostatnie **4** mieszkania na Libercourt z klimatyzacją i windą!

JTBS pokryje również w całości koszty notarialne umowy deweloperskiej



**ZRÓB ŚWIĄTECZNY PREZENT DLA SWOJEJ RODZINY!**  
Promocja obowiązuje do 31.01.2020 r.



## ZASTRZEŻENIA - SPRZEDAŻ DEVELOPERSKA

### „PROMOCJA ŚWIĄTECZNA”

- $4.200,00 - 4.150,00 = 50,00 \text{ zł. za } 1 \text{ m}^2$
- $50 \times 789,34 \text{ m} = 39.467,00$

39.467,00 – strata spółki na promocji

### DODATKOWA STRATA

- Koszt aktów notarialnych – umów developerskich



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## KIEDY DEWELOPER STOSUJE PROMOCJE?

Fakt powszechnie znany - deweloper stosuje zniżki i promocje, ale czynią to **wyłącznie** w sytuacji :

- zastoju w sprzedaży mieszkań,
- braku chętnych nabywców
- czy też innych okoliczności obniżających wartość mieszkania (np. nieustawne pomieszczenia, skosy, brak słońca itp).



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **ZASTRZEŻENIA**

### **SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA „PROMOCJA ŚWIĄTECZNA”**

- budynek przy ul. Libercourt znajduje się w samym centrum Jarocina (bardzo atrakcyjna lokalizacja)
- z jednej strony centrum miasta a z drugiej strony położenie przy bocznej, ustronnej ulicy gwarantującej ciszę i spokój
- „Dodatkowym atutem lokalizacji jest, że niedaleko znajdują się przedszkola, szkoły, sklepy, markety, stacje paliw, restauracje, Jarociński Ośrodek Kultury, Kościół i wiele innych punktów handlowo usługowych, a także bliska odległość do ośrodka zdrowia, szpitala, dworca PKP, autobusowego oraz urzędów. Odległość od ścisłego centrum Jarocina to zaledwie około 700 m.”



## REASUMUJĄC

- Działania na szkodę spółki – „promocja świąteczna”
- Z promocji skorzystał każdy z nabywców, a nie tylko nabywcy ostatnich mieszkań
- Brak publicznych przetargów
- Brak właściwego upublicznienia sprzedaży
- Lista nabywców



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O.**

### **OTWARCIE NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW ZE SPACJALNYMI POTRZEBAMI**

- tworzenie mieszkań dla osób starszych,
- małe mieszkania z udogodnieniami dla osób niepełnosprawnych
- tworzenie mieszkań dla seniorów w okolicach tzw. "starych" osiedli



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O.**

- utworzenie lokali czynszowych w budynku w Witaszycach przy ul. Zapłocie 1 ze wskazaniem na rodziny z dziećmi (z uwagi na bliskość szkoły, przedszkola czy dobrą komunikację)
- zmiana przeznaczenia nieruchomości z lokalu użytkowego na lokale mieszkalne przy ul. Wolności 20 w Jarocinie
- zmiana przeznaczenia lokali chronionych w Łuszczanowie
- wymiana systemu ogrzewania źródeł ciepła w starych zasobach
- kontynuowanie polityki pozyskiwania źródeł finansowania
- na modernizację starych zasobów



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O.**

- budowa budynku wielorodzinnego mieszkalnego w Mieszkowie (12 mieszkań czynszowych)
- budowa dwóch budynków wielorodzinnych mieszkalnych w Roszkowie (40 mieszkań czynszowych)
- utworzenie większej ilości miejsc parkingowych przy budynkach w Jarocinie przy ul. Siedleńskiej i przy ul. Leszczyce oraz w Potarzycy przy ul. Noskowskiej
- pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania na mieszkania czynszowe i socjalne
- budowa mieszkań czynszowych na terenie Jarocina



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O. KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI**

- bezpośrednia obsługa Mieszkańców w siedzibie JTBS i przyjmowanie ustnych zgłoszeń
- kontynuowanie spotkań z mieszkańcami bezpośrednio przy budynkach
- przekazywanie informacji, o które Mieszkańcy wnioskują
- poprawa i jakość infrastruktury w oparciu o zgłoszone uwagi m.in. zakup stojaków dla rowerów, ławek, drobne remonty, wiatrołap (Witaszyce), zagospodarowanie terenu boiska m.in. zakup bramek do gry w piłkę nożną przy ul. Siedleńskiej oraz utworzenie trenów zielonych



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O. KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI**

- przygotowywanie dokumentacji projektowej odwodnienia
  - Os. Rzeczypospolitej
  - Konstytucji 3 Maja /Serafina Niedbały)
- zmiana organizacji ruchu na osiedlach
  - m.in. Potarzyca
  - i os. Rzeczypospolitej)
- zmiana strony internetowej na bardziej przyjazną



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O. KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI**

### **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI:**

- wprowadzenia transparentnych zasad zbywania nieruchomości w drodze publicznych przetargów z publicznymi ogłoszeniami i pełną informacją na stronie internetowej Spółki i mediach społecznościowych



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O. KONTAKT Z MIESZKAŃCAMI**

### **WYBÓR EWENTUALNYCH NIERUCHOMOŚCI DO SPRZEDAŻY:**

- lokale, w których będzie konieczność dokonania dużych nakładów finansowych
- „wychodzenie” ze Wspólnot Mieszkaniowych, w których JTBS ma tylko jeden lokal mieszkalny



Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

## **NOWA POLITYKA JTBS SP Z O.O.**

### **PROJEKT MUNICYPALNY:**

- Uzyskanie statusu inwestora zastępczego do dokonywania napraw elewacji klatek schodowych budynków w Siedleminie
- Wykup udziałów – aby dojść do pełnej własności
- Uzyskanie zgody na utwardzenie terenu pod miejsca parkingowe
- Zakończenie procesu negocjacji dotyczącego rozliczeń finansowych czynszu dzierżawnego i wykupu udziałów

Dziękuję za uwagę