

PREZYDENT

ARKADIUSZ CHEĆCIŃSKI

20.08.21

2021-08-20

Sosnowiec, dnia 20.08.2021 r.

**Komisja Budżetowa**  
**Rady Miejskiej w Sosnowcu**

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – TBS Sp. z o.o. przedkłada niniejszym informację dotyczącą Spółki działalności Spółki oraz sytuacji finansowej w roku 2021 r.

## I. Przedmiot działalności Spółki

### 1.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie, a także działania inwestycyjne na rzecz zwiększenia zasobów mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2020r. Spółka miała zawarte 192 umowy o zarządzanie.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych budynków na dzień 31.12.2020r. wynosiła 298.201,00m<sup>2</sup>.

MZBM-TBS Spółka z o.o. zarządza także budynkiem własnym usytuowanym w Sosnowcu przy ul. Kosynierów 39, w którym znajduje się 40 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach Ustawy z dnia 26.10.1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Ponadto Spółka na dzień 31.12.2020r. posiada lokale mieszkalne stanowiące przedmiot najmu z czego:

- 73 lokale powstałe w wyniku nadbudowy w ramach inwestycji rewitalizacja osiedla RUDNA I w tym: 24 lokale na wynajem na zasadach TBS i 49 lokali na zasadach najmu.
- 40 lokali na wynajem na zasadach TBS - ulica Kosynierów 39 w Sosnowcu.

2.

Spółka prowadzi również własne inwestycje i tak:

Dnia 29.06.2020 r. Spółka otrzymała zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sosnowcu o skutecznym przyjęciu wniosku inwestora o zakończeniu inwestycji budowy kompleksu 24 garaży przy ulicy Ordonówny /Kiepury w Sosnowcu.

W drugim półroczu 2020 r. Spółka podpisała 24 umowy na najem wszystkich 24 garaży.

Spółka prowadzi również inwestycję: „Kwiatowa Dolina” polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (do 43 sztuk) w zabudowie szeregowej, budowa zespołu garaży (do 14 sztuk), budowa parkingu (do 24 miejsc postojowych), wraz z infrastrukturą techniczno- drogową przy ulicy Rydza Śmigłego w Sosnowcu.

W roku 2020 Spółka ogłosiła przetarg na realizację I i II etapu przedmiotowej inwestycji i wybrała Wykonawcę – Budecon S.A. z siedzibą w Sosnowcu, któremu w sierpniu 2020 został przekazany teren budowy.

Do grudnia 2020 r. Spółka zawarła 11 umów przedwstępnych, na podstawie których uzyskała przychód w kwocie 809.216,50 zł z tytułu zadatku, która to kwota została zaksięgowana na rozliczeniach międzyokresowych do czasu zawarcia umów przyrzeczonych.

Do lutego 2021 r. Spółka podpisała umowy przedwstępne na wszystkie planowane w I i II etapie domy (sztuk 15).

## **II. Informacja o przychodach, kosztach i dochodach za rok 2020**

W związku z prowadzoną działalnością w roku 2020

1. Uzyskano przychody w wysokości:

- w działalności podstawowej	7.332.128,80zł
- w działalności operacyjnej	256.693,47zł
- w działalności finansowej	10.464,21zł

2. Poniesiono koszty w wysokości:

- w działalności podstawowej	7.298.000,80zł
- w działalności operacyjnej	94.819,56zł
- w działalności finansowej	12.338,46zł

Wynik Finansowy za rok 2020 wyniósł:

- wynik brutto z działalności	194.127,66zł
-------------------------------	--------------

- podatek dochodowy (odroczony)	90848,00zł
Wynik Finansowy netto z działalności (zysk)	<b>103.279,66zł</b>

### **III. Udziały**

Na dzień 31.12.2020 r. Gmina pozostaje jedynym udziałowcem Spółki z kapitałem podstawowym w wysokości 32.152.000,00 zł ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym:

- w formie wkładu pieniężnego 25.798.000,00 zł
- w formie aportu 6.354.000,00 zł

Kapitał podstawowy dzieli się na **32.152** udziały, każdy o wartości nominalnej **1.000,00 zł**.

### **V. Majątek spółki**

Majątek trwały Spółki tworzą:

- 1) prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionym na nim budynkiem przy ul. Kosynierów 39 w Sosnowcu,
- 2) prawo użytkowania wieczystego gruntu w ułamkowym udziale według poniższego zestawienia oraz udział ułamkowy we współwłasności w wymienionych Wspólnotach:
  - a) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 1 – udział 0,3013
  - b) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 2 – udział 0,2878
  - c) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 3 – udział 0,2702
  - d) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 4 – udział 0,1834
  - e) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 5 – udział 0,2242
  - f) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 6 – udział 0,2939
  - g) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 7 – udział 0,2215
  - h) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Patriotów 8 – udział 0,2894
  - i) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Łączna 2 – udział 0,2834
- 3) prawo własności gruntu wraz z budynkiem przy ul. Korczaka 7 z przeznaczeniem na siedzibę Spółki,
- 4) prawo własności działek gruntu przy ul. Rydza Śmigłego i Gwiazdnej w Sosnowcu, na których obecnie realizowana jest inwestycja budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (43 sztuki) w zabudowie szeregowej, budowa zespołu garaży (14 sztuk), budowa parkingu (24 miejsca postojowe), wraz z infrastrukturą techniczno- drogową,
- 5) prawo własności gruntu do działki przy ul. Ordonówny/Kiepurzy i posadowionego na niej kompleksu 24 garaży,
- 6) środki trwale stanowiące wyposażenie biur i warsztatów,
- 7) środki transportu,
- 8) inwestycje w toku – towary (Kwiatowa Dolina – budowa osiedla domów szeregowych).

Wartość netto aktywów trwałych na dzień 31.12.2020 r. wynosi 33.243.943,42 zł z czego:

<b>1. Rzeczowy majątek trwały</b>	<b>33.243.943,42 zł</b>
a) grunty	1.882.515,00 zł
b) budynki i budowle	31.355.784,32 zł
c) urządzenia techniczne i maszyny	694,10 zł
d) inwestycje rozpoczęte	4.950,00 zł

### Wpływ pandemii COVID-19 na działalność gospodarczą Spółki

Pomimo spadku przychodów w I półroczu 2020 r. z tytułu zmniejszonych usług konserwacji i remontów Spółka nie korzystała z dofinansowań określonych ustawami „*tarczami antykryzysowymi*”.

Spadek całorocznych przychodów w stosunku do roku 2019 wynosi 1,2%.

Przychód z działalności operacyjnej za rok 2019 : 7.414.038,00 zł

Przychód z działalności operacyjnej za rok 2020 : 7.321.128,00 zł

Jednocześnie Zarząd Spółki brał pod uwagę okoliczności, w których sytuacja pandemii mogła mieć wpływ na działalność operacyjną i inwestycyjną Spółki tj:

1. Realizacji inwestycji budowy domków w zabudowie szeregowej „Kwiatowa Dolina”.

Z chwilą podpisania umowy z Generalnym Wykonawcą Spółka wzięła pod uwagę ewentualne zmiany warunków współpracy, których przyczyną będą zdarzenia wywołane epidemią COVID-19, o których mowa w art. 77 pkt 20 i 21 Ustawy „Tarcza 4.0”.

W przygotowanej umowie na wykonanie inwestycji zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustalone zostało w wysokości 5% ceny podanej w ofercie, a zatem spełnione zostały przesłanki art. 77 pkt 24 ppkt 5 Ustawy „Tarcza 4.0”.

2. Konieczności pracy zdalnej pracowników.

W celu zabezpieczenia ciągłości pracy, w chwili wystąpienia zakażeń COVID -19 w organizacji były z podjęte decyzje o pracy zdalnej spełniając przy tym zapisy art. 77 pkt.1 Ustawy „Tarcza 4.0”.

3. Mając na uwadze organizacje zebrań właścicieli lokali Spółka uruchomiła system elektronicznego kontaktu z klientami – właścicielami lokali mieszkalnych, poprzez rozwój systemu oprogramowania i zakup kolejnych modułów funkcyjnych tj. **E-kartoteki w systemie obsługi nieruchomości.**

PROKURENT  
Pawłowska  
Małgorzata Pawłowska

CZŁONEK ZARZĄDU  
Wojda  
Agnieszka Wojda