

508-2/25-BOZ AZ-MMR-1

Sosnowiec, 03.02.2025 r.

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 04.02.2025

L.dz.zał.
Podpis

04.02.2025
z up. Prezydenta Miasta
I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Zastrzeżyński

**Biuro Rady Miasta
Komisja Rewizyjna
Al. Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec**

Działalność MZBM-TBS Spółka z o.o. oraz sytuacja finansowa Spółki w 2023 roku

I. Dane o Spółce

1. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – TBS Spółka z o.o. zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000151922, NIP: 644-051-52-95, Regon: 273665446, kapitał zakładowy w wysokości 77 731 000,00 zł ogłoszony na dzień 31.12.2024r.

W roku 2024 Zarząd Spółki składał się z:

- Agnieszka Czechowska-Kopeć - Prezes Zarządu
- Agnieszka Wajda - Członek Zarządu

2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie a także działania inwestycyjne na rzecz zwiększenia zasobów mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2024r. Spółka ma zawarte 193 umowy o zarządzanie. Powierzchnia użytkowa zarządzanych budynków na dzień 31.12.2024r. wynosi 295 654,80 m².

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 31.12.2024r. przy ul. Patriotów oraz ul. Łącznej w Sosnowcu (osiedle RUDNA) posiada na własność 75 lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot najmu, z czego 22 lokale na wynajem na zasadach TBS.

3. Zadania inwestycyjne :

- Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Żelaznej w Sosnowcu.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych-TBS Spółka z o.o. zrealizowała przedsięwzięcie inwestycyjne przy ul. Żelaznej w Sosnowcu na działce nr 4635/1, dwóch budynków mieszkalnych o łącznej liczbie mieszkań 68 i dwóch lokali użytkowych (po jednym w każdym budynku). Na podstawie zawartej umowy pomiędzy Gminą Sosnowiec a Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych -TBS Spółka z o.o. w Sosnowcu w dniu 14.07.2023r, Gmina



05A00RD84

przekazała Inwestorowi finansowe wsparcie udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków z Funduszu Dopłat.

Na podstawie art. 5a Ustawy z dnia 8.12.2006r o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 377, 1561, 2456, z 2023 r. poz. 28, 185) lokale mieszkalne stanowią przedmiot najmu dla Gminy Sosnowiec na podstawie zawartej umowy z dnia 14.07.2023r.

Gmina posiada prawo podnajęcia tych lokali mieszkalnych osobom fizycznym spełniającym warunki określone przez Gminę do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, bez zgody Spółki. Lokale użytkowe Spółka będzie wynajmować w ramach podstawowej działalności.

Źródła finansowania przedsięwzięcia:

Koszt inwestycji brutto wyniósł: 26.188.989,74 zł a finansowanie niniejszej inwestycji jest następujące:

- Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Sosnowiec a Bankiem Gospodarstwa Krajowego z dnia 08.08.2022r Gmina Sosnowiec otrzymała dofinansowanie z Funduszu Dopłat, które przekazała Spółce w formie podwyższenia kapitału w wysokości: 19.256.171,15zł. Bank Gospodarstwa Krajowego rozpatrzył również pozytywnie wniosek o aktualizację kosztów budowy i dopłatę do w wysokości 2.236.478,00 zł.
- Dofinansowanie z Budżetu Gminy, przekazane Spółce w formie podwyższenia kapitału wynosiło 1.700.000,00 zł.
- Kredyt inwestycyjny udzielony Spółce przez Bank Gospodarstwa Krajowego wysokości 2.400.000,00 zł na okres spłaty do 360 miesięcy.
- Środki własne Spółki do wysokości 1.000.000,00 zł

Na podstawie umowy z dnia 14.07.2023r. z Wykonawcą tj. firmą ELBUD Bytom Sp. z o.o. z siedzibą ul. Składowej 2; 41-902 Bytom, przekazanie placu budowy nastąpiło dniu 28.07.2023r.

- Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej pn. Kwiatowa Dolina wraz z budową zespołu garaży etap IV.

Koszt inwestycji brutto 5.950.000,00 zł, źródłem finansowania są środki własne Spółki.

Na podstawie umowy z dnia 16 maja 2024 z Wykonawcą Firmy Przedsiębiorstwo Wielobranżowe MONTERIN Władysław Korlacki z siedzibą 40-087 Katowice ul. Sokolska 78-80/3, przekazanie placu budowy nastąpiło w dniu 16 maja 2024 r.

W ramach IV etapu inwestycji „Kwiatowa Dolina” Spółka wybuduje:

10 domów jednorodzinnych, 22 garaże oraz 5 miejsc parkingowych.

Realizacja inwestycji w toku.

4. Informacje uzupełniające:

W zakresie działalności podstawowej MZBM-TBS Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024r. administruje 193 wspólnotami mieszkaniowymi na terenie Miasta Sosnowca.

Spółka w dalszym ciągu zamierza prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie.



05A00RD84

Oferta usług świadczonych dla Wspólnot Mieszkaniowych przez MZBM-TBS Sp. z o.o. obejmuje:

- Administrowanie,
- Usługi czystościowe i organizacji terenów zielonych,
- Usługi konserwacji, przeglądów urządzeń technicznych i remontów,
- Usługi nadzoru remontów,
- Usługi pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania modernizacji i remontów w nieruchomościach w tym uzyskanie dofinansowań ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego oraz ze źródeł Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

MZBM-TBS Spółka z o.o. dostosowuje zakres usług do zmieniających się potrzeb klientów Wspólnot Mieszkaniowych. Zarząd Spółki również kierunkuje działania zwiększenia efektywności pracy poprzez ustalanie jasnych procedur i określa kierunki pracy między Działami w Spółce.

II. Sytuacja Finansowa Spółki w roku 2023

W związku z prowadzoną działalnością w roku 2023:

1. Uzyskano przychody w wysokości:

- w działalności podstawowej	11.678.318,42zł
- w działalności operacyjnej	344.791,75zł
- w działalności finansowej	165.200,56zł

2. Poniesiono koszty w wysokości:

- w działalności podstawowej	11.319.106,75zł
- w działalności operacyjnej	639.503,81zł
- w działalności finansowej	57.999,10zł

Wynik Finansowy za rok 2023 wyniósł:

- wynik brutto z działalności	171.701,07zł
- podatek dochodowy (odroczony)	- 66.248,00zł

Wynik Finansowy netto z działalności (zysk) 237.949,07zł

2. Udziały

W grupie bilansu na dzień 31.12.2023 r. występują następujące salda:

- kapitał podstawowy	34.775.000,00zł
- kapitał podstawowy nie ujawniony na dzień 31.12.2023r	20.956.000,00zł
- kapitał zapasowy	1.143.039,98zł
- kapitał zapasowy nie ujawniony na dzień 31.12.2023r	171,15zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	901.607,95zł
- zysk(strata) netto	237.949,07zł



05A00RD84

Właścicielem udziałów jest Gmina Sosnowiec (100%) - 34 775 udziałów o wartości 34 775 000,00 zł z czego:

- w formie wkładu pieniężnego	27 816 000,00zł
- aportem	6 883 381,00zł
- zamiana części kapitału zapasowego na udziałowy	75 619,00zł

3. Majątek Spółki

Majątek trwały Spółki tworzą:

- 1) prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionym na nim budynkiem przy ul. Kosynierów 39
- 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 do niezabudowanej działki gruntu przy ul. Rydza Śmigłego i Gwiezdnej w Sosnowcu,
- 5) prawo własności gruntu do działki przy ul. Ordonówny i posadowionych na nim garaży.
- 6) środki trwałe stanowiące wyposażenie biur i warsztatów,
- 7) środki transportu.
- 8) inwestycje w toku.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	41 724 132,13
1. Środki trwałe 31.12.2023 r.	33 388 390,07
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 628 151,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 670 285,33
c) urządzenia techniczne i maszyny	89 953,74
d) środki transportu	0,00
e) inne środki trwałe	0,00
2. Środki trwałe w budowie 31.12.2023 r.	8 335 742,06



05A00RD84

Informacje pozostałe:

1. Sprawozdanie Finansowe MZBM-TBS Spółka z o.o. za rok 2024 jest trakcie badania przez Biegłego Rewidenta

PREZES ZARZĄDU

Agnieszka Ciecierska-Kopeć

PROKURENT

Małgorzata Pawłowska



05A00RD84