

508-12/25-BOZ AZ-MMR-1

wpłynęło 03. 12. 2025

L.dz. zał.

Podpis *Wyp*

Sosnowiec, 1.12.2025 r.



Miejski Zarząd
Budynków Mieszkalnych – TBS Sp. z o.o.
ul. Korczaka 7, 41-200 Sosnowiec
NIP 644-051-52-95, REGON 273665446

PREZYDENT
ARKADIUSZ MIEJSKI
03.12.25

03.12.2025
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Michał Zastrzeżyński

Michał Zastrzeżyński
Zastępca Prezydenta
Urząd Miejski
Al. Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec

Dotyczy: informacji na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 08.12.2025r.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych - TBS Sp. z o.o. w Sosnowcu przekazuje w załączeniu materiał na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 08.12.2025r. zgodnie z pkt 2 zawiadomienia Biura Rady Miejskiej w Sosnowcu BRM.0012.4.21.2025.MR z dnia 19.11.2025r.

PREZES ZARZĄDU

Agnieszka Zychowska-Kopeć

PROKURENT

Pawłowska
Małgorzata Pawłowska

Do wiadomości

1. **Iwona Tokarska** - Naczelnik Wydziału Lokalowego Urzędu Miejskiego w Sosnowcu
- 2.a/a



05A00RVUH

Sosnowiec 01.12.2025r.

Miejski Zarząd
Budynków Mieszkalnych-TBS Sp. z o.o.
ul. Korczaka 7, 41-200 Sosnowiec
NIP 644-051-52-95, REGON 273665446

Radny Tomasz Niedziela
Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej
i Komunikacji

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – TBS Sp. z o.o. niniejszym przedkłada informację na Komisję Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w zakresie pkt.2 porządku obrad **„Aktualne priorytety i najistotniejsze wyzwania w działalności Spółki w kontekście jakości, efektywności świadczonych usług, efektywności finansowej oraz planów inwestycyjnych”.**

Podstawowym przedmiotem działalności Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych -TBS Spółka z o.o. jest zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnotami mieszkaniowymi oraz innymi a także realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wykonywanie pozostałych robót budowlanych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Ponadto działalność pomocnicza jest związana z utrzymaniem porządku w budynkach, usługami zagospodarowania terenów zielonych, działalnością finansową z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, oraz pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomości w tym obsługa techniczna i konserwacja. Ważnym zadaniem Spółki, realizowanym od 2023r. jest PROJEKT ELENA w ramach Programu Horizon 2020, przyjmujemy wnioski o dofinansowanie z Unii Europejskiej do opracowania dokumentacji technicznej niezbędnej do poprawy efektywności energetycznej i przeprowadzenia termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w województwie śląskim, a także w województwach sąsiednich (opolskim, dolnośląskim i małopolskim).

I.Projekt ELENA

W dniu 03.10.2023r. Spółka MZBM TBS Sp. z o.o. podpisała z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym umowę o dofinansowanie usług rozwoju projektu pn. „ELENA MZBM-TBS One-Stop-Shop” w ramach programu ramowego Horyzont 2020. Spółka pełni rolę beneficjenta końcowego, który jest odpowiedzialny za realizację projektu zgodnie z umową. Program obejmuje dofinansowanie do dokumentacji technicznej niezbędnej do przeprowadzenia termomodernizacji budynków wielorodzinnych t.j. audyt remontowy/energetyczny, projekt budowlany, projektowana charakterystyka budynku.

Numer umowy: ELENA-2018-190.

Całkowite koszty kwalifikowalne projektu : 3 018 000 EUR

Okres realizacji projektu: 01.11.2023 r.- 31.10.2026 r.

W ramach realizacji w/w projektu Spółka osiągnęła na dzień 30.11.2025 r. dodatkowy przychód w wysokości 1.770.295,00 zł. na wynagrodzenia pracowników uczestniczących w projekcie, jak również z wkładów własnych wpłacanych do Spółki przez beneficjentów projektu w kwocie 351.093,91 zł.

II. Zarządzanie zasobem własnym Spółki:

- **ul. Kosynierów 39**, w którym znajduje się 40 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- **ul. Żelazna 3 i 5**, w których znajdują się 2 lokale użytkowe i 68 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem Gminie Sosnowiec, wybudowanych i oddanych do użytku w styczniu 2025r na zasadach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. W dniu 20.12.2024r Spółka zawarła z Gminą umowę najmu, w której wskazany został termin zasiedlenia przez Gminę wszystkich lokali mieszkalnych. Do maja 2025r lokale mieszkalne zostały oddane do podnajmu.
- **RUDNA I ul. Patriotów od 1 do 8 i ul. Łączna 2 - 73 lokali mieszkalnych** powstało w wyniku nadbudowy w ramach inwestycji rewitalizacja osiedla w tym: 17 lokali na wynajem na zasadach TBS i 55 lokale na zasadach najmu.
- **24 garaże przy ul. Kiepur**y w Sosnowcu.

Cele jakościowe zarządzania zasobem własnym:

1.Rotacja najemców: procedury umożliwiające szybki proces zasiedlania wolnych pustostanów to podstawa do osiągnięcia efektywności najmu.

Monitoring celu to wskaźnik ilości pustostanów i termin zasiedleń od dnia pozyskania mieszkania. Obecnie Spółka nie posiada wolnych lokali mieszkalnych i garaży. Maksymalna liczba dni obrotu pustostanem (od przejęcia protokołem zdawczo-odbiorczym i ponownego wynajęcia) wynosi do 21 dni.

2.Stan techniczny lokali mieszkalnych i obsługa administracyjna najemców. Po zakończeniu najmu, Spółka w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest zobowiązana oddać w najem lokal zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w zakresie odpowiedniego stanu technicznego i odpowiedniego wyposażenia.

Cele finansowe zarządzania zasobem własnym:

Przychód osiągany przez Spółkę z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych winien stanowić pokrycie kosztów administracji, ubezpieczenia, przeglądów, konserwacji, jak również służy na pokrycie kosztów remontów bieżących, w tym planowanych na rok 2026 jak również

tych planowanych w długim okresie czasu. Stąd Spółka dokonuje z bieżących wpływów odpisy na rezerwy inwestycyjne dla planowanych w przyszłości remontów przy ul. Kosynierów 39 w Sosnowcu. W roku 2026 Spółka planuje dokonać ewidencji rezerw dla nieruchomości przy ul. Żelaznej 3 i 5 w Sosnowcu na wymianę ciepłomierzy i wodomierzy (zamontowanych dla każdego lokalu) za 5 lat oraz późniejsze remonty.

W przypadku najmu lokali mieszkalnych na osiedlu Rudnej I, Spółka przeznacza część wpływów z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych na fundusz remontowy obowiązujący we wspólnotach mieszkaniowych, w które w roku 2026 w propozycjach remontowych będą zawierały remonty dachów.

Planowany wzrost stawek czynszu dla lokali mieszkalnych w 2026r.:

		dotychczasowa stawka czynszu (obowiązująca w 2025r.)	nowa wysokość stawki czynszu wprowadzona w 2026r	dynamika
1.	ul. Kosynierów 39	18,00 zł/m ²	19,20zł/m ²	6,67 %
2.	Oś. Rudna I -TBS	18,00 zł/m ²	19,20zł/m ²	6,67 %
3.	Pozostały zasób mieszkaniowy, w tym Rudna RUDNA I	19,20 zł/m ²	20,30zł/m ²	5,2%
4.	ul. Żelazna 3 i 5	13,36 zł/m ²	14,56 zł/m ²	9%

Na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 15 września 2025r., nowe wysokości stawek czynszu w zasobach wymienionych w pkt. 1, 2 zostaną wprowadzone z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia dotychczasowej stawki z mocą obowiązującą od 01.03.2026r. Stawki czynszu dla zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustalane są zgodnie z zapisami art. 28.1 ust.2 pkt1 Ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2024r. poz.1440, 1635 z 2025r. poz.1077), w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali Spółki pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę nieruchomości a jednocześnie nie może przekraczać **4% wskaźnika** przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Podstawą ustalenia stawek czynszu był wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na drugi i trzeci kwartał 2025r dla województwa śląskiego, który wynosił **6.484 zł na 1m²**, czyli **stawka czynszu dla zasobu TBS nie może przekraczać 21,61 zł/m² za 1 m²**, wobec tego warunek ten został spełniony przy ustalaniu nowej stawki czynszu.

Przy ul. Żelaznej 3 i 5 w Sosnowcu na podstawie zawartej z Gminą Sosnowiec umowy najmu nr 568/2024 z dnia 18.12.2024r. stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustalana jest **jako 2,6 % wartości odtworzeniowej lokalu**, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725) w odniesieniu do wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał roku, w którym będzie następowała zmiana stawki. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony na czwarty kwartał 2025r. i pierwszy kwartał 2026r. wynosi: **6.724,00 zł/m²**. Wysokość określona w pkt 4 powyższej tabeli spełnia ten warunek. Stawka czynszu może zostać wprowadzona w terminie zmiany czynszu przez Gminę wobec podnajemców.

III. Zarządzanie zasobem powierzonym:

Na dzień 30 września 2025r. Spółka posiada zawarte 195 umowy o zarządzanie. Powierzchnia użytkowa zarządzanych budynków wynosi 301.958,32m². Zakres usług świadczonych wobec wspólnot mieszkaniowych został podzielony na usługę podstawową oraz usługi dodatkowe w zależności od oczekiwań klientów (w tym decyzji podjętych w formie uchwał właścicieli lokali). Biorąc to pod uwagę Spółka świadczy usługi elastycznie, dostosowując zakres działań do potrzeb klientów, a w konsekwencji oprócz stawki za administrowanie (usługa podstawowa) skalkulowane są ceny usług dodatkowych rozszerzając usługę administrowania, poprzez np.: pozyskiwanie środków finansowych na realizację we wspólnotach mieszkaniowych modernizacji i remontów, usługę elektronicznego systemu on-line obsługi wspólnot i właścicieli lokali, pozostałych usług technicznych w tym konserwacji i przeglądów okresowych, oraz usług czystości również w zmiennych zakresach.

Cele jakościowe zarządzania zasobem powierzonym

W roku 2024 i 2025 z grona klientów Spółki ani jedna Wspólnota Mieszkaniowa nie rozwiązała umowy o zarządzanie. Jednocześnie Spółka pozyskuje nowych klientów, w tym również 5 wspólnot mieszkaniowych takich, którzy w poprzednich dekadach zrezygnowali z usług świadczonych przez Spółkę. Dane te podkreślają, iż Spółka podniosła jakość świadczonych usług. W założonych celach Spółki na 2026 rok jest utrzymanie dotychczasowych standardów świadczonych usług dostosowując je do potrzeb klientów i stale doskonaląc procedury świadczonych usług.

Cele finansowe zarządzania zasobem powierzonym

Kalkulacje cen i stawek za świadczone usługi na rok 2026 przygotowywane są przez Spółkę uwzględniając wskaźniki ekonomiczne ogłaszane przez GUS a także wzrost kosztów przygotowania do zmieniających się przepisów, obligujących organizację do stosowania systemów KSeF (Krajowy System e-Faktur) oraz elektronicznych c-KOB (cyfrowa książka obiektu budowlanego).

W zakresie planowanych kosztów modernizacji systemów księgowych i programów informatycznych obiegu dokumentów oraz szkoleń pracowników, Spółka łącznie przeznaczy ok. 95.000,00zł na ten cel.

Średnia stawka za usługi administrowania w roku 2025r wynosi: 1,05zł/m² powierzchni użytkowej administrowanych wspólnot mieszkaniowych.

Ceny usług i stawki za administrowanie przygotowane na rok 2026r będą uwzględniać ekonomiczne wskaźniki ogłaszane przez GUS oraz planowany wzrost z kosztów z tytułu modernizacji systemów informatycznych.

IV. Kwiatowa Dolina – IV etap budowy domów przy ul. Rydza Śmigłego

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych -TBS Spółka z o.o. od roku 2024 r. realizuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (10 domów) pn. „Kwiatowa Dolina” wraz z budową dwóch zespołów garaży (22 garaże) oraz infrastrukturą techniczno-drogową przy ul. Rydza Śmigłego w Sosnowcu jako etap IV inwestycji kontynuowanych na tym osiedlu.

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego została wybrana oferta firmy pod nazwą Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „MONTERIN” Władysław Korlacki działający na podstawie wpisu do centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, której w maju 2024r został przekazany plac budowy. W sierpniu 2025r. MZBM-TBS Spółka z o.o. rozwiązał umowę z wyżej wymienioną firmą z winy Wykonawcy ze względu na brak realizacji zadania. Na chwilę obecną prowadzone jest postępowanie o zamówienie publiczne na dokończenie realizacji inwestycji.

Na 31.08.2025r zaangażowanie rzeczowo-finansowe budowy domów szeregowych i zespołu garaży wynosiło 85% całkowitych kosztów tego przedsięwzięcia.

Planowany całkowity koszt przedsięwzięcia wynosi: 6.474.686,36zł netto z (z wartością gruntu).

PREZES ZARZĄDU
Agnieszka Czernohomska-Kopeć

PROKURENT
Małgorzata Pawłowska