

508-266/15-DET-EKW-2

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU  
BIURO RADY MIEJSKIEJ

Sosnowiec, 19-05-2015 r.

2015 -05- 2 1

Miejski Zarząd  
Budynków Mieszkalnych TBS  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
41-200 Sosnowiec, ul. Korczaka 7  
tel. 32 364-20-45, fax 32 364-20-55

Biuro Rady Miejskiej  
w Sosnowcu  
ul. Zwycięstwa 20  
41-200 Sosnowiec

Dotyczy: posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 25.05.2015r. – pkt. 1. Analiza kosztów eksploatacyjnych w zasobach mieszkaniowych miasta zarządzanych przez MZBM-TBS Sp. z o.o.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych - TBS Spółka z o.o. uprzejmie informuje, że przedmiotem działalności Spółki jest m.in. prowadzenie wszystkich spraw związanych z administrowaniem nieruchomościami wspólnymi od momentu powstania, bądź zlecenia administrowania przez Wspólnotę. Na dzień 31.03.2015r. administrujemy 241 budynkami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych, których całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 402 868,94 m<sup>2</sup>, w tym trzy Wspólnoty Mieszkaniowe powierzyły MZBM-TBS Sp. z o.o. zarząd w formie aktu notarialnego, zgodnie z art. 18 pkt. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Każda Wspólnota Mieszkaniowa ma podpisaną z Administratorem, tj. z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych - TBS Spółka z o.o. umowę o zarządzanie, która reguluje zakres powierzonych przez właścicieli obowiązków oraz określa usługi, jakie dla właścicieli świadczy administrator, tj. np. pogotowie techniczne, usługa czystości, konserwacja bieżąca i stała. Każda usługa dodatkowa stanowi dla Wspólnoty Mieszkaniowej dodatkowy koszt.

Zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali to właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową decydują o najważniejszych sprawach dotyczących nieruchomości, podejmując stosowne uchwały i zabezpieczają środki finansowe na dany cel MZBM-TBS Sp. z o.o. jako administrator wspólnot corocznie na zebraniu przedstawia plan gospodarczy oraz zestawienie potrzeb remontowych oraz prac remontowych do wykonania na dany rok i lata następne. MZBM-TBS Sp. z o.o. wypełnia wolę właścicieli i realizuje tylko zadania podjęte przez właścicieli w formie uchwał.

Zgodnie z art. 13 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali we wspólnotach mieszkaniowych właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz koszty zarządu związane z utrzymaniem części wspólnej w postaci miesięcznych zaliczek. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną określana jest w uchwale podejmowanej przez właścicieli na zebraniu sprawozdawczym dotyczącym roku poprzedniego. Wszystkie zaliczki są rozliczane do faktycznie poniesionego kosztu. Okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy.

Zgodnie z art. 14 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- zaliczka na konserwację stałą



05A0155L0

41-200 Sosnowiec, ul. Korczaka 7, [www.mzbm.sosnowiec.pl](http://www.mzbm.sosnowiec.pl), e-mail: [mzbm@mzbm.sosnowiec.pl](mailto:mzbm@mzbm.sosnowiec.pl)  
Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000151922, REGON 273665446, Kapitał zakładowy: 31 458 000,00 zł



sekretariat: 32 364 20 45  
fax 32 364 20 55

ROW I 32 363 32 18, 363 32 19  
ROW II 32 263 20 94, 363 32 12  
ROW III 32 363 32 13, 363 32 14  
ROW IV 32 291 52 40, 291 52 41

NIP: 644 051 52 95  
Konto bankowe:  
ING Bank Śląski o/Sosnowiec  
nr 82 1050 1360 1000 0008 0000 0572

- zaliczka na konserwację bieżącą
- zaliczka na poczet usługi czystości
- wynagrodzenie administratora (ryczałt)
- zaliczka na energię elektryczną części wspólnej
- zaliczka na koszty pozostałe (koszty sądowe, opłaty za prowadzenie rachunku bankowego, e-kartoteka, opłaty z tytułu dzierżawy i inne).

Przedstawiany właścicielom na zebraniach plan gospodarczy zawiera w/w składniki. Wzór planu gospodarczego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Jednocześnie informujemy, że w I kwartale 2015r. przeprowadziliśmy ok 245 zebrań sprawozdawczych na których właściciele ustalili wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną na bieżący rok. Średnia wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustalona na rok 2015 wynosi 1,78 zł/m<sup>2</sup>. Najniższa zaliczka została przyjęta na poziomie 1,15 zł/m<sup>2</sup> a najwyższa wynosi 2,77 zł/m<sup>2</sup>. Zaliczka ta jest uzależniona min. od wielkości nieruchomości, wyposażenia w instalację i urządzenia oraz jest kalkulowana w oparciu o koszty poniesione w roku poprzednim.

Średnia stawka za administrowanie 241 nieruchomościami wyniosła 0,62 zł/1m<sup>2</sup>. Najniższa stawka funduszu remontowego została określona na poziomie 1,00 zł/1m<sup>2</sup> a najwyższa na poziomie 6,00 zł/1m<sup>2</sup>. Średnie stawki na fundusz remontowy kształtują się na poziomie 3,00 zł/1m<sup>2</sup>. Wszystkie administrowane przez nas nieruchomości są ubezpieczone od ognia i innych zdarzeń losowych.

MZBM-TBS Sp. z o.o. zarządza także budynkiem własnym usytuowanym w Sosnowcu przy ul. Kosynierów 39. W budynku tym znajduje się 40 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na zasadach Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. nr 133 z 1995r. z póź. zm. – TBS. Stawka czynszu najmu zgodnie z Uchwałą nr 02/03/2013 z dnia 14.03.2013r Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wynosi 11,07 zł/1m<sup>2</sup>.

MZBM-TBS Sp. z o.o. posiada 74 lokale powstałe w wyniku nadbudowy w ramach inwestycji rewitalizacji osiedla Rudna I w tym 27 lokali na wynajem w ramach TBS oraz 47 lokali na sprzedaż bądź wynajem.

Stawka czynszu najmu na osiedlu RUDNA w Sosnowcu zgodnie z Uchwałą nr 01/03/2013 z dnia 14.03.2013r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wynosi 13,68 zł/1m<sup>2</sup>

Stawka czynszu najmu za TBS na osiedlu RUDNA w Sosnowcu zgodnie z Uchwałą nr 03/03/2013 z dnia 14.03.2013r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wynosi 11,53 zł/1m<sup>2</sup>

PREZES ZARZĄDU

*E. Kulczyńska*  
mgr inż. Edyta Kulczyńska

V-CE PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Piotr Cebula*

**Otrzymują:**

1/ Urząd Miejski w Sosnowcu - Biuro Rady Miejskiej,  
al. Zwycięstwa 20 41-200 Sosnowiec

2/ DET a/a



05A0155L0

## Plan na rok 2015 kosztów zarządu nieruchomością wspólną

WYSZCZEGÓLNIENIE	2014		2014	2015
	Plan	Wykonanie	Wykonanie	Plan
	plan od 01.04.2014	wartość wydatków w roku 2014	Średni koszt miesięczny w zł/1 m <sup>2</sup>	Zaliczka od 01.04.2015 w zł/m <sup>2</sup>
1	2	3	3	4
1/ <b>Miesięczna zaliczka (zł/m<sup>2</sup>) na pokrycie rocznych kosztów utrzymania technicznego stałe: przeglądy i konserwacja stała</b> Przeglądy: gazowe, kominiarskie, elektryczne, odgromowe, budowlane; Konserwacja: centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej wody, dźwigów, instalacji azart, pogotowie techniczne, bieżące drobne naprawy, zabezpieczenie awarii (według wyposażenia nieruchomości)	0,00	0,00	0,00	0,00
2/ <b>Miesięczna zaliczka (zł/m<sup>2</sup>) na pokrycie rocznych kosztów utrzymania technicznego bieżącego</b> Usługi konserwacyjne: zabezpieczenie przecieków na instal. wodno-kanalizacyjnej, czyszczenie podejść odpływowych, studzienek kanalizacyjnych, naprawa skrzynek gazowych, wymiana żarówek, wymiana bezpieczników, czyszczenie rynien w tym ewentualne koszty zwyżki, usuwanie śniegu, skupisk lodu, naprawa zamków sztuk pojedynczych, naprawa i malowanie ławek, dodatkowe zlecenia kominiarskie	0,00	0,00	0,00	0,00
3/ <b>Miesięczna zaliczka (zł/m<sup>2</sup>) na pokrycie rocznych kosztów utrzymania czystości</b> utrzymanie czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków oraz terenów zielonych, koszenie trawy i przycinanie żywopłotów 3x/rok, deratyzacja 2x/rok, piasek, sól	0,00	0,00	0,00	0,00
4/ <b>Miesięczna zaliczka na pokrycie dodatkowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej</b> nawiezenie ziemi, nasadzenie trawy, dodatkowa deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, czyszczenie zsyków, deodoryzacja, wywóz piwnic i strychów.	0,00	0,00	0,00	0,00
5/ <b>Wynagrodzenie Administratora</b> (ryczałt)	0,00	0,00	0,00	0,00
6/ <b>Miesięczna zaliczka (zł/m<sup>2</sup>) na pokrycie kosztów za dostawę mediów w części wspólnej</b> ( np. energia elektryczna w klatkach schodowych )	0,00	0,00	0,00	0,00
7/ <b>Pozostałe koszty</b> prowizje bankowe, koszty sądowe, opłaty z tytułu dzierżawy, e-kartoteka i inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem koszty zarządzania nieruchomością wspólną ( 1+2+3+4+5+6+7)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ubezpieczenie budynku</b> ( od ognia i innych zdarzeń losowych )		0,00		.....zł/m <sup>2</sup>
<b>Stawka funduszu remontowego</b> obowiązująca od..... do.....				.....zł/m <sup>2</sup>

1/.....

2/.....

3/.....

4/.....

Członek Zarządu Wspólnoty

Członek Zarządu Wspólnoty

\* zaliczka przyjęta w roku 2015 będzie obowiązywać w I kwartale 2016 roku.