



Wpłynęło 2016-08-17
L.dz. zał.
Podpis: *[Signature]*

12/08/16

12/08/16

2ce prezydent
K. Hatach

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH - TBS Spółka z o.o.

Anna Jedynak

508-467/16-DE-AZW-2

Pani I. Tokarska

Sosnowiec, 12-08-2016 r.

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

URZĄD MIEJSKI W SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ
Wpłynęło 2016-08-18
L.dz. zał.

Urząd Miejski w Sosnowcu
Biuro Rady Miejskiej
Al. Zwycięstwa 20
41-200 Sosnowiec

URZĄD MIEJSKI W SOSNOWCU
III SEKRETARIAT
Dnia 2016-08-12
Podpis: *[Signature]*

Dotyczy: posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 22.08.2016r. – pkt. 2. Analiza kosztów eksploatacyjnych w zasobach mieszkaniowych miasta zarządzanych przez MZBM-TBS Sp. z o.o. w Sosnowcu

Przedmiotem działalności Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych - TBS Sp. z o.o. w Sosnowcu jest między innymi prowadzenie wszelkich spraw związanych z administrowaniem nieruchomościami wspólnymi, od momentu powstania lub zlecenia administrowania.

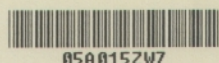
Na dzień 31.07.2016r. Spółka administruje i zarządza 226 budynkami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych, których całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 351 763,70m². W skład tej liczby zalicza się pięć Wspólnot Mieszkaniowych, które powierzyły MZBM-TBS Sp. z o.o. Zarząd w formie aktu notarialnego, zgodnie z art. 18 pkt. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Zakres powierzonych obowiązków oraz usług tj. np. pogotowie techniczne, usługa czystości, konserwacja bieżąca i stała jakie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych - TBS Sp. z o.o. świadczy dla właścicieli reguluje podpisana z Administratorem umowa o zarządzanie. Każda usługa ponad zakres ujęty w umowie o zarządzanie stanowi dla Wspólnoty Mieszkaniowej dodatkowy koszt.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nakłada na właścicieli we Wspólnocie prawa i obowiązki. W związku z tym, 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. wypełnia wolę właścicieli i realizuje tylko zadania podjęte przez właścicieli, w formie uchwał. 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. W razie występującej potrzeby w przeciągu roku podejmowane są przez właścicieli również uchwały na zebraniach dodatkowych lub w formie rozpisania kart do głosowania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciele we wspólnotach mieszkaniowych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swojego 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 w rocznym okresie rozliczeniowym.



05A0152W7

41-200 Sosnowiec, ul. Korczaka 7, www.mzbm.sosnowiec.pl, e-mail: mzbm@mzbm.sosnowiec.pl
Sąd Rejonowy w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000151922, REGON 273665446, NIP: 644 051 52 95, Kapitał zakładowy: 31 702 000,00 zł

sekretariat: (32) 364 20 45
fax: (32) 364 20 55

COK I (32) 363 32 18, 363 32 19
ROWII (32) 363 32 11, 363 32 12
ROWIII (32) 363 32 13, 363 32 14

Konto bankowe:
ING Bank Śląski o/Sosnowiec
nr 82 1050 1360 1000 0008 0000 0572

W skład kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedstawianych właścicielom na zebraniach w formie planu gospodarczego wchodzi w szczególności:

- *zaliczka na konserwację stałą* w skład której wchodzi: przeglądy gazowe, kominiarskie, elektryczne, odgromowe, budowlane oraz pogotowie techniczne i zabezpieczenie awarii;
- *zaliczka na konserwację bieżącą* w skład której wchodzi usługi konserwacyjne tj. zabezpieczenie przecieków na instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana żarówek i bezpieczników, usuwanie śniegu, naprawa zamków oraz dodatkowe zalecenia kominiarskie;
- *zaliczka na poczet usługi czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków oraz terenów zielonych*, koszenie trawy, przycinanie żywopłotów, deratyzacja;
- *wynagrodzenie administratora* (ryczałt);
- *zaliczka na energię elektryczną części wspólnej*;
- *zaliczka na koszty pozostałe* (np. koszty sądowe, opłaty za prowadzenie rachunku bankowego, e-kartoteka, opłaty z tytułu dzierżawy i inne).

Spółka przeprowadziła w I kwartale 2016r. około 231 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 2016 wynosi 1,75 zł/m². Najniższa zaliczka została przyjęta na poziomie 1,16 zł/m² a najwyższa wynosi 2,94 zł/m². 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 231 nieruchomościami wyniosła 0,63 zł/1m². Najniższa stawka funduszu remontowego została określona na poziomie 0,50 zł/1m² a najwyższa na poziomie 6,00 zł/1m². Średnie stawki na fundusz remontowy kształtują się na poziomie 3,15 zł/1m². Wszystkie administrowane przez nas nieruchomości są ubezpieczone od ognia i innych zdarzeń losowych a także od Odpowiedzialności Cywilnej Członków Zarządu.

MZBM-TBS Sp. z o.o. posiada również mieszkania w zasobach własnych w wyniku nadbudowy w ramach inwestycji rewitalizacji osiedla Rudna I w tym 27 lokali na wynajem w ramach TBS oraz 47 lokali na 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 13,68zł/m². Stawka czynszu najmu 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 / m².

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/1m².

Otrzymują:

- 1/ Adresat,
- 2/ DE a/a.

PREZES ZARZĄDU

E. Kulczyńska
mgr inż. Edyta Kulczyńska

V-CE PREZES ZARZĄDU

Piotr Cebula
mgr inż. Piotr Cebula



05A0152W7