



Przemysław Staniszewski
Prezydent Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 11.03.2025

**Komisja Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza**

Przemysław Staniszewski

W załączeniu przekazuję informację przygotowaną przez Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o. na temat funkcjonowania, założeń i planów działań dotyczących roku 2025 oraz realizacji założeń i planów w latach 2026-2028 na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza.

Zgierz

Przemysław Staniszewski

PREZIDENT
MIASTA ZGIERZA

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
Biuro Rady Miasta Zgierza

95-100 Zgierz, Plac Jana Pawła II 16
tel. 42 714 31 02, fax 42 714 31 06

11-03-2025



tel. 42 714 31 00
fax 42 714 31 14

www.bip.zgierz.pl
www.miasto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz





Zgierz, dnia 6 marca 2025 r.



**Komisja Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej
RMZ**

Informacja Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o.o. na temat funkcjonowania, założeń i planów działań dotyczących roku 2025 oraz realizacji założeń i planów w latach 2026-2028 na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza w dniu 24 marca 2025 r.

INFORMACJE OGÓLNE

W wyniku rozwoju Spółki podwyższeniu uległ kapitał zakładowy Spółki do kwoty 85 078 138,07 zł.

Poniżej zestawienie tabelaryczne struktury kapitału Spółki na dzień 31.12.2024 r.

Kapitał TBS w Zgierzu Sp. z o. o. wg stanu na dzień 31.12.2024		
Udziałowiec	Wartość posiadanego udziału (w zł)	procentowy udział w kapitale
Gmina Miasto Zgierz	4 631 014,07	5,44%
Gmina Miasto Ozorków	334 920,00	0,39%
Gmina Aleksandrów Łódzki	352 075,00	0,41%
Gmina Miasto Głowno	92 000,00	0,11%
Gmina Koluszki	430 000,00	0,51%
Gmina Stryków	582 000,00	0,68%
osoby fizyczne	76 449 602,00	89,86%
kapitał zakładowy	85 078 138,07	100,00%
* łączna wartość umorzonych udziałów z czystego zysku	2 206 527,00	



W wyniku podjęcia uchwały 572 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w dniu 20 grudnia 2024 r. kapitał spółki został podwyższony o kwotę 1 024 465,00 zł (jeden milion dwadzieścia cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych) z kwoty 85 078 138,07 zł (osiemdziesiąt pięć milionów siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści osiem złotych siedem groszy) do kwoty 86 102 603,07 zł (osiemdziesiąt sześć milionów sto dwa tysiące sześćset trzy złote siedem groszy). Wniosek Spółki o dokonanie wpisu przedmiotowego podwyższenia kapitału został złożony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Za ostatni rok obrotowy Spółka prognozuje osiągnąć dodatni wynik finansowy.

ZASOBY

Spółka zarządza 1101 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w 43 budynkach wielorodzinnych, w tym trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi w Łodzi przy ul. Wacława Wojewódzkiego (226 lokali) oraz Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Dubois 28 w Zgierzu (18 lokali).

Stawki czynszu w zasobach Spółki ustalane są na poziomie określonym w art. 28 ust 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa to jest w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową.

Jednocześnie w celu minimalizacji kosztów utrzymania części wspólnych budynków w części dotyczącej mediów (np. energia elektryczna, energia ciepła), Spółka monitoruje na bieżąco legislację i wnioskuje o wszystkie dostępne rozwiązania osłonowe, mające zmniejszyć koszty eksploatacji, aby móc oferować możliwie najkorzystniejsze warunki najmu. W szczególności w celu optymalizacji kosztów podgrzania wody oraz ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dubois 28 zainstalowano hybrydowy węzeł ciepły.

REMONTY

Aktualnie Spółka kontynuuje prace budowlane, polegające na naprawie (modernizacji) balkonów oraz elewacji kolejnych budynków, zlokalizowanych w Zgierzu na osiedlu TBS przy ul. Łąkowej/1 Maja oraz według wskazań wynikających z okresowych przeglądów budowlanych również na innych zasobach Spółki.

PLANY INWESTYCYJNE NA LATA 2025, 2026-2028

Zarząd Spółki jest w posiadaniu dokumentacji budowlanej oraz pozwolenia na budowę dla inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynku wielorodzinnego mieszkalnego wraz z pełnym urządzeniem terenu w Strykowie przy ul. Wczasowej 2, działka nr 14/2, obręb S-5.

Przez długi czas Spółka nie mogła rozpocząć inwestycji z uwagi na zapisy MPZP. Po zmianie planu miejscowego Spółka uzyskała pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Aktualnie Spółka dokonała wyboru wykonawcy robót. Rozpoczęcie budowy planowane jest w II kwartale 2025 r. i potrwa ok. 15-18 miesięcy.

Ponadto Spółka planuje kolejną inwestycję mieszkaniową w Zgierzu na działkach nr 640/2 i 640/4, położonych przy ul. Boya-Żeleńskiego. Przedmiotowy teren inwestycyjny w maju 2022 r. został wniesiony do Spółki aportem przez Gminę Miasto Zgierz. Spółka posiada już koncepcję architektoniczną dla wskazanych działek. Powierzchnia nieruchomości pozwala na zaprojektowanie łącznie na tym terenie ok. 200 lokali mieszkalnych. W budynkach przewidziano windy oraz lokale użytkowe.

Spółka po uzyskaniu warunków zabudowy w marcu 2024 dla działki 640/2, opracowała dokumentację projektową i wystąpiła o pozwolenie na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą. W toku postępowania Starosta Zgierski nałożył na Spółkę obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego poprzez wykazanie zgodności projektu budowlanego w zakresie zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w obrębie planowane inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Spółka – jak wynika z Postanowienia Starosty Zgierskiego – winna wykonać analizę akustyczną w szczególności w zakresie hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych na sąsiedniej działce nr ewid. 481/2. Przedmiotowe badanie pozwoli na ocenę możliwości realizacji inwestycji, jej zakresu oraz ewentualnej konieczności zastosowania zaawansowanych rozwiązań technicznych.

PROKURENT

Małgorzata Kurasik

PREZES ZARZĄDU

Anna Mundzia

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
W ZGIERZU Sp. z o.o.
95-100 Zgierz
ul. Boya-Żeleńskiego 29C
NIP: 7321753712 tel. 42-719 04 36

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Spółka z o. o.
95-100 Zgierz, ul. Boya-Żeleńskiego 29C NIP: 732-17-53-712 REGON: 471688827
Nr KRS 0000041704 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
Wysokość kapitału zakładowego Spółki 85 078 138,07 zł.

tel. (0-42) 719-04-36 www.tbs.zgierz.pl e-mail: biuro@tbs.zgierz.pl

