

## BIZNES PLAN

budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Leopolda Staffa 26A w Zgierzu

### 1. CHARAKTERYSTYKA WNIOSKODAWCY

#### 1.1. PREZENTACJA WNIOSKODAWCY

##### STATUS PRAWNY

MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu, przy ulicy Mielczarskiego 14, jest spółką komunalną, w której 100% udziałów posiada Gmina Miasto Zgierz. Aktualny wpis Spółki do Krajowego Rejestru Sądowego został dokonany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod numerem Rejestru Przedsiębiorców 0000099467. Załącznik nr 1- *umowa Spółki - tekst jednolity.*

##### GENEZA FIRMY

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. powołane zostało na mocy Uchwały Nr XV/124 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 1991 roku. Akt notarialny Spółki spisany został w dniu 17 grudnia 1991 roku. Z dniem wpisania do rejestru handlowego nabyło osobowość prawną, natomiast działalność na własny rachunek rozpoczęło z dniem 1 czerwca 1992 roku. Do dnia 31 grudnia 2012 r. spółka administrowała budynkami komunalnymi na podstawie umów cywilnoprawnych o administrowanie zasobem komunalnym.

W dniu 18 grudnia 2012 r., na podstawie Uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 r., MPGM spółce z o.o. powierzono i ustalono warunki wykonywania zadań obejmujących sprawy związane z zarządzaniem zasobem nieruchomości stanowiącym własność Gminy Miasto Zgierz.

##### STRUKTURA KAPITAŁOWA

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.464.050,00 złotych. Ilość udziałów - 28.621 sztuk - o wartości nominalnej 50 zł za jeden udział i łącznej wartości 1.431.050 zł.

##### STRUKTURA UDZIAŁOWCÓW SPÓŁKI

Gmina Miasto Zgierz      28.621 udziałów      - 100 %

## ORGANY SPÓŁKI:

- Zgromadzenie Wspólników
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

## PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁKI

Przedmiotem działania Spółki jest prowadzenie działalności produkcyjnej, inwestycyjnej, handlowej i usługowej, a w szczególności prowadzenie działalności usługowej w zakresie administrowania i zarządzania lokalami, budynkami i nieruchomościami, w tym w sferze użyteczności publicznej.

## STRUKTURA ORGANIZACYJNA

MPGM spółka z o.o. w Zgierzu zatrudnia, wg stanu na dzień 31.03.2018 r. 62 osoby.

Struktura zatrudnienia:

Zarząd	2 osoby
pracownicy techniczni i gospodarczy	26 osób
dział księgowości	7 osób
pozostali pracownicy	27 osób

### Kadra zarządzająca

Zarząd MPGM sp. z o.o. w Zgierzu w składzie:

- Anna Idczak Prezes
- Marzena Chudobińska Członek Zarządu

Rada Nadzorcza w składzie:

- Konrad Rosiński Przewodniczący
- Karolina Siermińska Zastępca Przewodniczącego
- Mikołaj Pawlak Sekretarz

## 1.2. DOTYCHCZASOWA DZIAŁALNOŚĆ

### - w zakresie realizacji inwestycji

W 2013 r. Spółka rozpoczęła, obok działalności inwestycyjnej bieżącej, związanej z modernizacją sprzętu informatycznego i oprogramowania oraz zakupem floty transportowej i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania firmy, działalność inwestycyjną w obszarze budownictwa mieszkaniowego. W oparciu o opracowany autorsko przez Spółkę program pn.: „Moje M - krok po kroku”, MPGM spółka z o.o. zrealizowała budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali 44 szt. I tak, w dniu 30 lipca 2014 r., otrzymując decyzję na użytkowanie, Spółka zakończyła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (24 lokalowego) o powierzchni

użytkowej 1147,81 m<sup>2</sup> przy ul. Rembowskiego 30A w Zgierzu, zasiedlonego w 100% do września 2014 r. , a w dniu 16 listopada 2016 r. zakończono realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego (20 lokalowego) o powierzchni użytkowej 873,60 m<sup>2</sup> przy ul. Długiej 20A w Zgierzu, zasiedlonego w 100% do stycznia 2017 r. Mieszkańcy obu budynków wyłonieni byli w procesie rekrutacji, którą przeprowadzał, specjalnie w tym celu powołany przez Spółkę zespół (Komisja), w oparciu o ustalone przez Zarząd Spółki kryteria, w tym dochodowe, co skutkuje m.in. regularnym uiszczaniem przez wszystkich mieszkańców wszelkich opłat, zarówno tych związanych z najmem lokalu, dostawą mediów do lokali, jak i ratalną spłatą ceny lokalu. Regularne wnoszenie przez mieszkańców opłat, o których wyżej, pozwala Spółce na płynną spłatę kredytów hipotecznych zaciągniętych na budowę tych budynków.

- w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi

MPGM spółka z o.o., na podstawie Uchwały Nr XXX/301/12 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2012 r. i Zarządzenia Nr 122/VII/2018 z dnia 23 marca 2018 r. Prezydenta Miasta Zgierza, aktualnie zarządza 260 budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, w których Gmina Miasto Zgierz posiada 100% własności oraz 37, stanowiącymi budynki mieszkalne prywatne, będące w tzw. administracji zleconej. Łączna powierzchnia tych zarządzanych lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych to **67 900,00 m<sup>2</sup>**.

MPGM spółka z o.o., na w/w podstawie prawnej, zarządza również lokalami komunalnymi - mieszkalnymi i użytkowymi - o łącznej powierzchni użytkowej **33 313 m<sup>2</sup>**, zlokalizowanymi w 84 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Umowa ta zapewnia ze strony Spółki, mieszkańcom i użytkownikom tego zasobu, pełną obsługę administracyjną, księgową i prawną, jak również obsługę z zakresu robót remontowych w lokalach.

Rokrocznie w powyższym zasobie spółka realizuje remonty o wartości ok. 1,5 mln. zł, finansowane z budżetu Gminy Miasto Zgierz.

W zarządzaniu budynkami wspólnot mieszkaniowych na terenie Miasta Zgierza istnieje pełna i nieskrępowana konkurencja. W tym otoczeniu, wg stanu na dzień 31.03.2018 r., współwłaściciele tych nieruchomości powierzyli MPGM spółka z o.o. zarządzanie w 75 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 72 budynkach wspólnot zarządzanych przez MPGM, Gmina Miasto Zgierz posiada swój udział - komunalny zasób mieszkaniowy i lokale użytkowe, o czym wyżej. We Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Karola 8 w Zgierzu, Spółka pełni funkcję zarządcy przymusowego, ustanowionego przez Sąd na wniosek właścicieli lokali w tej nieruchomości.

W 2017 roku, MPGM spółka z o.o., działając jako Zarząd, bądź jako Zarządca podejmowała działania zmierzające do podwyższenia wartości nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przy jednoczesnym obniżeniu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, ponoszonych przez właścicieli. W wyniku tych działań przeprowadzono:

- pełną termomodernizację budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Sokółowskiej 2 - docieplenie elewacji i stropów, remont dachu, modernizacja instalacji centralnego ogrzewania,



- termomodernizację budynków (2 budynki) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego 8 - docieplenie elewacji, wykonanie nowej instalacji centralnego ogrzewania,

- termomodernizację budynków (2 budynki) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. 3 Maja 34 - docieplenie elewacji, wykonanie nowego przyłącza i instalacji gazowej, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody - gazowe)

W/w inwestycje sfinansowane zostały ze środków zgromadzonych częściowo na funduszu remontowym tych wspólnot oraz ze środków pochodzących z kredytu, z dopłatą do kapitału, z WFOŚiGW w Łodzi.

Ponadto zrealizowaliśmy remonty t.j.:

- kompleksowe remonty dachów - budynki Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Rembowskiego 34, Długiej 75,

- kompleksowe remonty klatek schodowych - budynki Wspólnot przy ul. Targowej 1 i Targowej 3, Pl. Kilińskiego 7, E. Plater 3, Dubois 12;

- wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - budynki Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. 1 Maja 73, Długiej 75, Dubois 12, 14, 18A, 33, 35 oraz z Rembowskiego 47/49,

- remont ramp komunikacyjnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Długiej 63/67.

Łącznie wykonane remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w roku 2017 zamknęły się kwotą ponad 3 100 000 zł,-.

Efektom tak znacznego zaangażowania, w kolejnym już roku, środków finansowych współwłaścicieli budynków wspólnot mieszkaniowych, jest wzrost wartości tych nieruchomości, w tym również zasobu mieszkaniowego Gminy zlokalizowanego w tych budynkach.

Biorąc pod uwagę zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, Spółka zapewnia kompleksowość realizowanych funkcji usługowych na rzecz właścicieli nieruchomości. Profesjonalne zaplecze specjalistów z różnych branż, a przede wszystkim posiadanie kilku licencjonowanych zarządców nieruchomości jest fundamentem działalności, który przy dużym zaangażowaniu i wiedzy pozwala spełniać wszelkie oczekiwania współwłaścicieli nieruchomości. Te parametry, nawet przy dynamicznie rozwijającej się konkurencji na rynku zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, obroniły dotychczasową pozycję Spółki. Priorytetowe dla Zarządu Spółki, były i są, działania kładące nacisk na zachowania pracowników zgodne z wzorcami zawodowymi zarządców, gwarantującymi wysoki poziom kwalifikacji, a w rezultacie zapewniającymi wysoki poziom świadczonych usług.

### 1.3. POLITYKA CZYNSZOWA WNIOSKODAWCY

MPGM w budynku będącym przedmiotem planowanej inwestycji ustali stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i opłat za korzystanie z lokalu w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji, bieżącej konserwacji i ew. remontów budynku oraz spłatę odsetek kredytu zaciągniętego na budowę. Z

założenia stawka czynszu nie powinna przekraczać 150% stawki, obowiązującej w zasobie komunalnym o podobnym standardzie, na terenie Gminy Miasto Zgierz (obecnie 7,17 zł/m<sup>2</sup>).

## 2. CELE DZIAŁANIA I ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

### 2.1. CHARAKTERYSTYKA REGIONU

Zgierz jest miastem powiatowym położonym w województwie łódzkim, graniczącym od strony południowej bezpośrednio z Łodzią. Powierzchnia miasta wynosi 42,3 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją ponad 58000 mieszkańców, co stanowi gęstość zaludnienia 1378 osób/km<sup>2</sup>. W skład powiatu zgierskiego wchodzi 9 gmin, jego powierzchnia wynosi 854 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją ok. 160000 osób. Natomiast całe województwo łódzkie to 177 gmin o łącznej powierzchni 18219 km<sup>2</sup> i liczbie ludności ok. 2588000.

Obecnie miasto wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej, w której żyje ponad milion mieszkańców. Takie sąsiedztwo wzbogaca ofertę gospodarczą, naukową, kulturalną i usługową mieszkańcom Zgierza. Ma to znaczenie z punktu widzenia możliwości wszechstronnego rozwoju lokalnej społeczności oraz struktury samego miasta. Jednym z najważniejszych atutów Zgierza jest jego dobre skomunikowanie z resztą Polski i Europą. Obecnie przez miasto przebiegają przelotowe trasy samochodowe wiodące w różne kierunki, w tym międzynarodowa trasa E 75 (droga krajowa nr 1) łącząca porty Gdańska i Gdyni z południem Polski, a w skali Europy - Skandynawię i Bałkany. W centrum miasta przecina ją krajowa nr 71 obiegająca Łódź od północy i zachodu. Szczególnie znaczenie dla rozwoju Zgierza ma autostrada: A - 1 (północ - południe) i A - 2 (wschód - zachód). Na północ od Zgierza przebiega autostrada A - 2 z istniejącymi węzłami w Emilii, Białej i Strykowie. Przez Zgierz będzie wiodła droga ekspresowa S - 14, stanowiąca zjazd z autostrady A - 2 do Łodzi i będzie ona początkiem zachodniej obwodnicy Łodzi. Z udogodnień komunikacyjnych należy także wskazać dobry dojazd do lotniska na Lublinku (około 25 minut) oraz bliskość portu lotniczego Warszawa - Okęcie (około 130 km). Powyższa dostępność komunikacyjna czyni Zgierz miastem atrakcyjnym.

#### - potrzeby mieszkaniowe

W dniu 26 października 2017 r. Rada Miasta Zgierza zatwierdziła uchwałą nr XLI/527/2017 Strategię Zrównoważonego Rozwoju dla Gminy Miasto Zgierz, na lata 2017-2022, gdzie jednym z ważniejszych priorytetów jest racjonalna polityka mieszkaniowa. Celem w/w dokumentu jest wspieranie i realizacja budownictwa mieszkaniowego, dostosowanego do potrzeb i możliwości materialnych mieszkańców naszego miasta. Uszczegółowienie w/w celu znalazło się już wcześniej w kolejnym akcie prawnym tj. w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Zgierz na lata 2016-2021, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXVI/309/16 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 września 2016 r. Na koniec 2017 roku deficyt lokali mieszkalnych wyniósł ok. 1600 lokali.



Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu, we współpracy z władzami Miasta Zgierza, by wyrównać szanse mieszkańców na przydział lokalu mieszkalnego, szczególnie tych mniej zamożnych, stworzyło w 2012 r. ramy autorskiego programu budownictwa mieszkaniowego „Moje M - krok po kroku”. Podstawowym celem w/w programu było dostosowanie standardu lokali do potrzeb rodzin zamieszkujących zasób komunalny, bądź oczekujących na przydział lokalu komunalnego. Umożliwienie zamieszkania (pierwszeństwo w pozyskaniu lokalu mieszkalnego) w nowopowstałej nieruchomości dotychczasowych najemców zasobu komunalnego, pozwoliło na „odzyskanie” części lokali komunalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne i wynajęcie ich rodzinom o niższym statusie materialnym.

W Zgierzu zamieszkuje prawie 40 000 osób w wieku produkcyjnym, a w przedziale wiekowym 20-50 lat prawie 25 000 osób. Analiza rynku, ilość rodzin oczekujących na przydział lokalu, a przede wszystkim powodzenie dwóch poprzednich etapów programu „Moje M ...” t.j. zrealizowane i zasiedlone budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Rembowskiego 30A oraz Długiej 20A w Zgierzu (wnioski o przydział co najmniej 1,5 krotnie przekraczały liczbę lokali) - jak również obecny stopień zainteresowania wskazuje, że kontynuacja tego programu poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (32 lokale) przy ul. Staffa 26A w Zgierzu, jak również w perspektywie, budowa kolejnego (24 lokale), w bezpośrednim sąsiedztwie - ma dużą szansę na powodzenie.

## 2.2. PROGRAM ROZWOJU FIRMY

### - zamierzenia inwestycyjne (średnio i długookresowe)

Po zakończeniu w/w inwestycji, planowane jest przez spółkę w roku 2020 - przy udziale Gminy Miasto Zgierz, rozpoczęcie budowy kolejnego budynku wielorodzinnego w systemie prezentowanego programu oraz rozbudowa i modernizacja zasobu mieszkaniowego będącego własnością Spółki, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Koszarowej 9 w Zgierzu.

### - zakres współpracy z organami administracji terenowej, zakładami pracy i innymi podmiotami

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o., współpracuje z wieloma podmiotami. Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, Spółka najbliższej współpracuje z władzami Miasta oraz Wydziałami Urzędu Miasta Zgierza, a także Starostwem Powiatowym w Zgierzu. Od momentu powstania spółki współpracujemy z Powiatowym Urzędem Pracy w Zgierzu w zakresie tworzenia stanowisk pracy dla bezrobotnych. Prowadzona przez spółkę działalność kreuje współzależność z dostawcami mediów i usług takich jak PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna SA Oddział Elektrociepłownia Zgierz, PEC Spółka z o.o. w Zgierzu, MPGK Spółka z o.o. w Zgierzu, PGE Dystrybucja Oddział Łódź Miasto, Spółka „Wodociągi i Kanalizacja - Zgierz”. Współpraca z w/w podmiotami przebiega bez zastrzeżeń. Na dzień dzisiejszy Zarząd Spółki ma już podpisane umowy przyłączeniowe, bądź wydane warunki o przyłączenie, ze wszystkimi gestorami,

którzy zagwarantowali uwzględnienie w swoich planach inwestycyjnych budowy sieci i przyłączy, realizację budowy budynku mieszkalnego, będącej przedmiotem inwestycji naszej Spółki.

### 2.3. ANALIZA SŁABYCH I MOCNYCH STRON PROJEKTOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNO - BUDOWLANEGO

#### - krótka prezentacja cech przedsięwzięcia uważanych przez wnioskodawcę za walory pozwalające odnieść sukces

Planowana inwestycja, posiada bardzo dobre usytuowanie. W pobliżu przebiegają drogi wyjazdowe do sąsiednich miast: Łodzi - położonej w odległości 10 km, Aleksandrowa Łódzkiego - 9 km, Ozorkowa - 13 km, Strykowa - 15 km. Do nieruchomości można więc dojechać samochodem z różnych punktów miasta oraz z okolicznych miejscowości. Są to drogi dwukierunkowe, a ich nawierzchnia jest utwardzona. W odległości do 100 m od inwestycji znajduje się przystanek autobusowy linii nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 61, którymi można dojechać między innymi do dworca kolejowego w Zgierzu, szkół ponadgimnazjalnych, szpitala wojewódzkiego, Sądu Rejonowego, Starostwa Powiatowego czy też do kolejowego Dworca Fabrycznego bądź Dworca Kaliskiego w Łodzi oraz przystanku dotychczasowych linii tramwajowych nr 45 i 46 (autobusy Z45 i Z46) łączących Zgierz z Łodzią i Ozorkowem. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują punkty handlowe, usługowe oraz gastronomiczne. Najważniejszym, z punktu widzenia „młodych” rodzin, do których w szczególności skierowana jest nasza oferta, jest bliska dostępność do przedszkoli oraz szkoły podstawowej, gimnazjalnej oraz ponadgimnazjalnych. Z punktu widzenia potencjalnych najemców, największym atutem inwestycji jest brak konieczności wykazania się przez nich bankową zdolnością kredytową, a z perspektywy banku - współpraca z jednym, pewnym podmiotem komunalnym.

#### - krótka prezentacja cech przedsięwzięcia uważanych przez Wnioskodawcę za mankamenty mogące utrudniać jego realizację

Nie widzi się żadnych mankamentów opisywanego zamierzenia inwestycyjnego. Jedynym ryzykiem jest jednoczesna utrata zdolności płatniczych większej ilości najemców lokali w budynku będącym przedmiotem planowanej inwestycji, co jednak krótkookresowo będzie zabezpieczone funduszem kaucji mieszkaniowych zdeponowanych przez najemców oraz terminowymi umowami najmu.

#### - krótka prezentacja okoliczności, które w okresie najbliższego roku lat mogą podnieść atrakcyjność przedsięwzięcia

Lokalizacja inwestycji jest bardzo atrakcyjna, a niska inflacja powodująca m.in. stabilizację cen pozwala na optymistyczną prognozę związaną z utrzymaniem płynności finansowej najemców lokali.

- krótka prezentacja okoliczności, które w okresie najbliższych dwóch lat mogą przynieść zagrożenia dla realizacji przedsięwzięcia

Nie widzi się żadnych zagrożeń, które mogłyby uniemożliwić realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Zgierzu.

#### Charakterystyka techniczno - ekonomiczna projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego

#### 2.4. OPIS INWESTYCJI, ZADANIA.

Inwestycja obejmuje budowę budynku wielorodzinnego czterokondygnacyjnego, 2 klatkowego, niepodpiwniczonego wraz z uzbrojeniem terenu, placykiem gospodarczym na składowanie odpadów stałych, dojazdem od ul. Staffa i miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. W każdej klatce schodowej zlokalizowane będą po cztery lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze, przynależne do każdego lokalu, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu. Na parterze, każda klatka wyposażona w dodatkowe pomieszczenie gospodarcze wspólne tzw. wózkownię. Wszystkie pomieszczenia parteru będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. W mieszkaniach zaprojektowano aneksy kuchenne w pokojach dziennych. W łazienkach oprócz umywalki i sedesu, zaprojektowano kabinę prysznicową, bądź wannę (wybór najemcy). Mieszkania budowane będą z przeznaczeniem pod wynajem. W okresie najmu, najemca będzie sponosał, w systemie ratalnym, zaciągnięty na budowę kredyt. Po spłaće całości, nabywa prawo do przeniesienia własności lokalu na jego rzecz.

Załącznik nr 2 - wizualizacja budynku, rzuty kondygnacji i widok elewacji.

Dane powierzchniowe budynku:

Liczba mieszkań [szt]	Powierzchnia całkowita budynku [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa mieszkań netto [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia przynależna pom. gosp. [m <sup>2</sup> ]	Przewidywane zasiedlenie [osób]
32	1650,00	1450,00	56,50	70

Przewiduje się realizację inwestycji jednoetapowo.

#### 2.5. INFORMACJA O POŁOŻENIU I STANIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI

Terenem planowanej inwestycji jest nieruchomość gruntowa przy ul. Staffa 26A, o łącznej powierzchni 3132 m<sup>2</sup>, położona w 125 obrębie miasta Zgierza, składająca się z działek gruntu o nr ewid. 82/13 o pow. 7 m<sup>2</sup>, 84/10 o pow. 156 m<sup>2</sup>, 533/10 o pow. 218 m<sup>2</sup>, 87/9 o pow. 1364 m<sup>2</sup>,



90/19 o pow. 535 m<sup>2</sup> oraz 90/22 o pow. 852 m<sup>2</sup>. Lokalizacja budynku (bud. nr 1), będącego przedmiotem inwestycji, zgodnie z Decyzją Nr 35/2018 o warunkach zabudowy z dnia 16 lutego 2018 r. oraz Decyzją Nr 35a/2018 o warunkach zabudowy z dnia 21 marca 2018 r.

W/w nieruchomość gruntowa, stanowi własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu (akt notarialny z dnia 22 sierpnia 2017 r. Repertorium A 2353/2017 - Załącznik nr 3 i odpis zwykły z KW - Załącznik nr 4), i zlokalizowana jest przy ulicy Staffa nr 26A (mapka lokalizacyjna - Załącznik nr 5). Łączna wartość nieruchomości gruntowej, na której realizowana będzie inwestycja - 403.900 zł,- Załącznik nr 6 - Protokół uzgodnień z dnia 25 lipca 2017 r. Budynek, na w/w nieruchomości, będzie usytuowany prostopadle do ulicy Staffa, na osi wschód - zachód.

### 3. OPIS INWESTYCJI - PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA TECHNICZNE ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE DOSTOSOWANIA MIESZKAŃ DLA POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

*Program funkcjonalno-użytkowy - Załącznik nr 7*

#### 3.1 OGÓLNE INFORMACJE O PRZYGOTOWANIU INWESTYCJI - WYBÓR PROJEKTANTA, WYKONAWCY, ZASADY NADZORU I KONTROLI

Wybór projektanta oraz wykonawcy inwestycji odbył się w reżimie ustawy Prawo zamówień publicznych. Umowa z wykonawcą została zawarta w dniu 25 marca b.r.. Nadzór nad realizacją inwestycji przyjmuje na siebie MPGM spółka z o.o. w Zgierzu, która zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia nadzoru, co dodatkowo wzmocni kontrolę nad projektem.

#### 3.2 INFORMACJA O AKTUALNYM ZAAWANSOWANIU RZECZOWO - FINANSOWYM

Po wyłonieniu przez MPGM projektanta i wykonawcy inwestycji w drodze przetargu publicznego, trwają prace związane z wykonaniem, na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego przedsięwzięcia, szczegółowej dokumentacji technicznej i uzyskaniem pozwolenia na budowę. Planowany, zgodnie z umową, termin zakończenia tego etapu to 15 czerwca 2018 r. Jednocześnie trwa proces przyjmowania wniosków i rekrutacji osób zainteresowanych najmem lokali w budynku będącym przedmiotem inwestycji. Specjalnie powołana przez Zarząd Spółki komisja jest w trakcie procesu weryfikacji wniosków i przydziału poszczególnych lokali w planowanym budynku.

#### 3.3 ANALIZA WYKONALNOŚCI INWESTYCJI

Źródła finansowania wraz z wyodrębnieniem udziałów pieniężnych i aportów, zgodnie z planowanym lub uzgodnionym terminarzem realizacji zadania inwestycyjnego.

Planowane koszty inwestycji brutto wynoszą 4 585 500,00 PLN, w tym część podlegająca kredytowaniu wynosi 3 100 000,00 PLN, natomiast kwota 1 485 500,00 PLN pochodzić będzie z tzw.

wkładów własnych, wniesionych przez najemców, przyszłych właścicieli lokali - Załącznik nr 8 - Źródła finansowania inwestycji.

Najemcy zainteresowani lokatorskim prawem do mieszkania (zainteresowanie, kontakty bezpośrednie, wyniki badań miejscowego rynku mieszkaniowego, statutowe możliwości i ograniczenia przyjmowania najemców)

Oferta skierowana jest przede wszystkim do dotychczasowych najemców lokali komunalnych, którzy po spełnieniu określonych warunków, chcą polepszyć sobie warunki mieszkaniowe oraz do osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, prowadzonej przez Urząd Miasta Zgierza. Dopiero w dalszej kolejności, rozpatrywane będą wnioski mieszkańców miasta Zgierza, którzy nie znajdują się w dwóch wskazanych powyżej grupach, a którzy spełnią wszelkie warunki określone w programie. Warunkiem podpisania umowy najmu jest brak tytułu własności do innego lokalu lub nieruchomości. W grupie 100 respondentów, 80% wskazało, że skłonni są do pokrycia kosztów wynajmu lokalu w wysokości ok. 1600,00 zł/miesiąc, wiedząc, iż po upływie 10 do 15 lat nastąpi przeniesienie własności. Koszt wynajęcia lokalu na rynku nieruchomości wynosi ok. 1800,00 zł/miesiąc.

uzasadnienie celowości realizacji części komercyjnej budynku  
brak części komercyjnej.

### 3.4 KALKULACJA SKŁADNIKÓW CZYNSZU I OPŁAT ZA MEDIA.

Stawka czynszu ustalona zostanie na poziomie ok. 150% najwyższej stawki wynikającej z Zarządzenia Prezydenta Miasta Zgierza, która aktualnie wynosi 7,17 zł/m<sup>2</sup>. Opłaty za media i usługi dostarczane do lokali naliczane będą zgodnie z fakturami wystawianymi przez gestorów.

## 4. CHARAKTERYSTYKA EKONOMICZNO - FINANSOWA KREDYTOBIORCY

OPIS POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI BILANSU I RACHUNKU WYNIKÓW DLA OSTATNIEGO OKRESU OBRACHUNKOWEGO - Załącznik nr 9 z pozycjami j/n:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.12.2015 r.,
- rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.12.2015 r.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok 2016 oraz 31.12.2015 r.,
- sprawozdanie F-01 za 2017 r. i I kwartał 2018 r.,
- CIT-8 za rok 2016 oraz 2015,
- opinia niezależnego biegłego rewidenta za rok 2016 oraz 2015.

## 5. PODSUMOWANIE, W TYM WŁASNA OPINIA NA TEMAT PREZENTOWANEGO BIZNES PLANU

Realizacja planowanej inwestycji nastąpi niezwłocznie po udzieleniu Spółce kredytu umożliwiającego sfinansowanie inwestycji.

Proponowany przez spółkę kolejny (III) etap programu „Moje M - krok po kroku”, pozwoli mieszkańcom zasobu komunalnego oraz innym mieszkańcom Zgierza, poprawić swoją sytuację życiową oraz zmniejszyć kolejkę oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego. Sposób pozyskania lokalu, prawdopodobnie ponownie spotka się z dużym zainteresowaniem mieszkańców naszego miasta, tym bardziej, że zgierski rynek pierwotny nieruchomości wielolokalowych kreują głównie dwa podmioty: TBS oraz ZSM.

Biznes Plan wykonany został zgodnie z założeniami Ramowego Układu Biznes Planu i spełnia wymogi stawiane dla tego typu opracowań.

CZŁONEK ZARZĄDU  
Z-ca DYREKTORA  
ds. Gospodarki Mieszkaniowej  
*mgr Marzena Chudobińska*

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR  
*inż. Anna Idczak*

Miejskie Przedsiębiorstwo  
Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o.  
95-100 Zgierz ul. Mielczarskiego 14  
REG:470023416 NIP:732-000-06-37  
Sąd Rejonowy dla Łodzi-Sródmieścia w Łodzi  
KRS Nr 000099467  
Kapitał Zakładowy: 1.464.050 zł.