

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA KZN – PODLASKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZA ROK 2022 ORAZ I KWARTAŁ 2023

1. Dane podstawowe

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana w dalszej części dokumentu „Spółką”) została zawiązana umową spółki z dnia 1 czerwca 2022 roku w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 3075/2022. Podstawą utworzenia SIM KZN – Podlaskie Sp. z o.o. jest art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz art. 7a ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Siedzibą Spółki są Łapy.

W dniu 7 czerwca 2022 r. został nadany Spółce nr REGON: 522233817 oraz NIP: 9662163964.

17 listopada 2022 roku Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0001002763.

Spółka powstała w celu utworzenia co najmniej 800 mieszkań czynszowych, które będą wynajmowane osobom fizycznym, spełniającym kryteria wskazane przez przepisy prawa w szczególności wynikające z art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Władze Spółki

Zgodnie z umową Spółki organami Spółki są:

1. Zgromadzenie Wspólników
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

Zgromadzenie Wspólników stanowią Gminy: Miasto Bielsk Podlaski, Boćki, Miasto Brańsk, Ciechanowiec, Dąbrowa Białostocka, Drohiczyn, Goniądz, Łapy, Michałowo, Mońki, Sejny, Sokoły, Suchowola, Suwałki, Szczuczyn, Szepietowo, Miasto Zambrów oraz KZN.

Zgodnie § 18 Umowy Spółki **Rada Nadzorcza** składa się z co najmniej trzech członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują:

- 1) trzech członków – KZN w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej,
- 2) jednego członka – wspólnie Gmina Suchowola, Gmina Goniądz, Gmina Mońki oraz Gmina Szczuczyn w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,
- 3) jednego członka – wspólnie Gmina Łapy, Gmina Michałowo oraz Miasto Bielsk Podlaski w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,
- 4) jednego członka – wspólnie Gmina Drohiczyn, Gmina Boćki, Miasto Brańsk oraz Gmina Szepietowo w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,
- 5) jednego członka – wspólnie Gmina Dąbrowa Białostocka, Gmina Suwałki oraz Miasto Sejny w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,
- 6) jednego członka – wspólnie Gmina Ciechanowiec oraz Gmina Sokoły w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,-
- 7) jednego członka – Miasto Zambrów w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 1) Jacek Romanowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 12 października 2022 r. do 13 lutego 2023 r.)
- 2) Anna Barwikowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (od 1 czerwca 2022 r.)
- 3) Rafał Zatyka – Sekretarz Rady Nadzorczej (od 1 czerwca 2022 r.)
- 4) Paweł Kamil Krassowski – Członek Rady Nadzorczej (od 1 czerwca 2022 r.)
- 5) Cezary Maciej Folejewski - Członek Rady Nadzorczej (od 1 czerwca 2022 r.)
- 6) Adrian Święcki - Członek Rady Nadzorczej (od 1 czerwca 2022 r.)
- 7) Krzysztof Gwidon Kapitan - Członek Rady Nadzorczej (od dnia 1 czerwca 2022 r.)
- 8) Danuta Sikora - Członek Rady Nadzorczej (od dnia 12 października 2022 r.)
- 9) Sebastian Ptaszyński - Członek Rady Nadzorczej (od 12 października 2022 r. do 30 listopada 2022 r.)
- 10) Anna Kamińska – Członek Rady Nadzorczej (od 18 stycznia 2023 r.)

Zarząd składa się z jednego członka (Prezesa), powoływanego na trzyletnią

kadencję. Prezesa powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, spośród osób wskazanych przez KZN w ramach przysługującego temu podmiotowi osobistego uprawnienia. W dniu 24 października 2022 r. na stanowisko Prezesa został powołany Robert Wojciech Chebdzyński. Od dnia 1 czerwca do dnia 23 października 2022 r. funkcję pełnomocnika Spółki pełnił Paweł Kamil Krassowski.

3. Struktura kapitałowa na dzień 31 marca 2023 r.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 marca 2023 roku nie uległ zmianie od dnia założenia Spółki i wynosił 52 226 100 zł i przedstawia się następująco:

Lp.	Udziałowcy SIM (gmina/KZN)	Wkład pieniężny/ aport nieruchomości	Wartość udziałów (zł)	Liczba objętych udziałów	% w kapitale zakładowym
1.	Miasto Bielsk Podlaski	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
2.	Gmina Boćki	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
3.	Miasto Brańsk	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
4.	Gmina Ciechanowiec	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
5.	Gmina Dąbrowa Białostocka	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
6.	Gmina Drohiczyn	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
7.	Gmina Goniądz	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
8.	Gmina Łapy	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
9.	Gmina Michałowo	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
10.	Gmina Mońki	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
11.	Miasto Sejny	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
12.	Gmina Sokoly	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
13.	Gmina Suchowola	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
14.	Gmina Suwałki	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
15.	Gmina Szczuczyn	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
16.	Gmina Szepietowo	Wkład pieniężny RFRM	3 000 000	60 000	5,7443
17.	Miasto	Wkład pieniężny	3 000 000	60 000	5,7443

	Zambrów	RFRM			
18.	Krajowy Zasób Nieruchomości	aport nieruchomości KZN -Michałowó działki nr 962/16, 962/19, 962/20	1 226 100	24 522	2,3477
		SUMA	52 226 100	1 044 522	100

4. Oddziały Spółki

Nie dotyczy.

5. Informacja o zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki w roku 2022 oraz w I kwartale 2023

Główne działania Zarządu Spółki (oraz pełnomocnika Spółki) w pierwszym roku działalności dotyczyły rejestracji Spółki, zorganizowania biura, pozyskania danych niezbędnych do przystąpienia do opracowywania planu zagospodarowania terenu oraz podpisania umów rekompensaty a także sporządzenia polityki rachunkowości, planu rzeczowo-finansowego na rok 2023 oraz strategii Spółki.

1) Zarejestrowanie Spółki.

Spółka została zarejestrowana w:

- Urzędzie Skarbowym;
- Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych;
- Głównym Urzędzie Statystycznym;
- Krajowym Rejestrze Sądowym.

2) Zatrudnienie pracowników.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie zatrudniała pracowników na umowę o pracę, od 24 października na podstawie kontraktu menadżerskiego zatrudniony jest Prezes Zarządu. Na dzień sporządzenia sprawozdania tj. 31 marca 2023 roku w Spółce zatrudniona jest jedna osoba na pełen etat na stanowisku dyrektora biura.

3) Zawarcie umów na świadczenie usług, m.in. na:

- wykonanie strony internetowej – umowa o dzieło z dnia 23 listopada 2022 r. zawarta z osobą fizyczną;
- wykonanie projektu umowy rekompensaty za świadczenie usług oraz załącznik do umowy w postaci aktywnego modelu finansowego – umowa z dnia 16 listopada 2022 r. zawarta z firmą Polinvest sp. z o. o., 30-347 Kraków ul. Jana Brożka 3;
- usługi księgowo kadrowe – umowa z dnia 7 czerwca 2022 r. obowiązująca do 31 października 2022 r. oraz z dnia 27 października 2022 r. obowiązująca od 1 listopada

- 2022 r. do 31 grudnia 2025 roku zawarta z Doradcą Podatkowym Edytą Perkowską, 18-100 Łapy, ul. Główna 32 lok. 5;
- konserwację i naprawę sprzętu komputerowego – umowa z dnia 1 lutego 2023 r. obowiązująca do 31 grudnia 2023 r. zawarta z Mirosław Roszkowski Zakład Techniki Komputerowej "MICOM", 18-100 Łapy, ul. Główna 24A;
 - konsultacje i doradztwo techniczne – umowa z dnia 1 lutego 2023 r. obowiązująca do 31 grudnia 2023 r. zawarta z Biurem Obsługi Inwestycji Tomasz Prytuła, 15-225 Białystok, ul. Grottera 3/91;
 - opracowanie koncepcji PZT – umowa z dnia 1 lutego 2023 obowiązująca do 30 lipca 2023 r. zawarta z Łuczaj - Jacek Łuczaj, 15-603 Izabelin, ul. Magnacka 14
 - bieżącą obsługę prawną – umowa z dnia 28 lutego 2023 r. obowiązująca do 31 grudnia 2023 r. zawarta z Kancelarią Radców Prawnych Bieluk i Partnerzy, 15-063 Białystok, ul. Warszawska 14 lok. 3;
- 4) Po uzyskaniu wpisu do KRS podjęto czynności zmierzające do zawarcia umowy na wynajem długoterminowy pojazdu służbowego. W wyniku rozeznania cenowego w dniu 2 stycznia 2023 r. zawarto umowę z Prime Car Managment S.A., 80-308 Gdańsk, ul. Polanki 4 na wynajem długoterminowy (36 miesięcy) samochodu Ford Kuga.
 - 5) Założenie kont bankowych i lokat bankowych.
 - 6) Zorganizowanie biura:
 - podpisanie umowy z Gminą Łapy na wynajem pomieszczeń przy ulicy Główniej 8 w Łapach;
 - zakup mebli, sprzętu komputerowego i wyposażenia niezbędnego do funkcjonowania Spółki.
 - 7) Zakup domeny internetowej z przeznaczeniem na uruchomienie poczty elektronicznej, strony internetowej i BIP.
 - 8) Pozyskanie danych od Gmin dotyczących działek przeznaczonych pod inwestycje.
 - 9) W dniach od 20 do 30 stycznia 2023 r. zostały zawarte umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym ze wszystkimi Gminami będącymi współnikami Spółki.
 - 10) Sporządzenie polityki rachunkowości Spółki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w dniu 18 stycznia 2023 r.
 - 11) Sporządzenie planu rzeczowo – finansowego na rok 2023 oraz strategii Spółki – obydwie dokumenty zostały przyjęte uchwałą przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 20 stycznia 2023 r.

- 12) W dniu 8 lutego 2023 r. na podstawie uchwały Nr 7/2023 Zgromadzenia Wspólników Spółki SIM KZN- Podlaskie Sp. z o.o. wypłacono świadczenie pełnomocnikowi Spółki za okres od 1 czerwca 2022 r. do 23 października 2022 r. w wysokości 73 088,54 zł brutto.

6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki

Strategiczne cele Spółki

- 1) Najważniejszym celem Spółki jest budowa mieszkań o umiarkowanym czynszu i niskich kosztach eksploatacji zgodnie z zapotrzebowaniem występującym w poszczególnych gminach.
- 2) W roku 2023 Spółka wystąpi o kredyty SBC na planowane inwestycje.
- 3) SIM KZN – Podlaskie Sp. z o.o. w miarę możliwości zamierza opierać się na powtarzalnej koncepcji architektoniczno – budowlanej opartej na budownictwie tradycyjnym z elementami budownictwa prefabrykowanego, ze szczególnym uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii takich jak: fotowoltaika, pompy ciepła, rekuperacja, itp.
- 4) Spółka będzie działała biorąc pod uwagę wszelkie uwarunkowania prawne wpływające na jej właściwe i zgodne z przepisami funkcjonowanie i prowadzenie inwestycji.
- 5) W celu pozyskania potencjalnych najemców mieszkań oraz budowania pozytywnego wizerunku Spółka będzie prowadziła odpowiednie kampanie marketingowe zgodne z zapisami art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju.
- 6) Spółka będzie dążyła do zapewnienia samofinansowania poprzez możliwie sprawne wybudowanie mieszkań i lokali użytkowych biorąc jednocześnie pod uwagę aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym i dostosowując działania do ewentualnych zagrożeń.

Zagrożenia

- 1) Brak towarów i niekontrolowany wzrost cen materiałów i usług, spowodowany niestabilną sytuacją polityczną na świecie.
- 2) Możliwy brak wykonawców robót budowlanych związany z brakiem wykwalifikowanych pracowników, brakiem materiałów i sprzętu.
- 3) Dostosowywanie prowadzonych postępowań o udzielenie zamówienia publicznego do zmieniających się wymogów prawa krajowego i unijnego.
- 4) Możliwy brak jednomyślności w decyzjach i działaniach podejmowanych przez Wspólników.
- 5) Nieprzewidywalny wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem kosztów obsługi zaciągniętych w przyszłej perspektywie kredytów.

- 6) Długotrwałe i skomplikowane procedury pozyskania dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Możliwy brak wystarczającego finansowania programów mieszkaniowych (SBC, RFRM, FD) z budżetu państwa.
- 7) Oczekiwanie przez Wspólników Spółki jak najszybszej realizacji zadań w poszczególnych gminach, co nie jest możliwe z uwagi na brak możliwości pozyskania dużej liczby kredytów i finansowania wielu inwestycji jednocześnie oraz rozciągnięty w czasie proces pozyskiwania i przygotowania gruntów pod inwestycje.

7. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka z uwagi na charakter działalności nie prowadziła aktywności w tym zakresie.

8. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki

Sytuacja finansowa spółki jest stabilna. Środki finansowe zgromadzone na kontach (bez ujęcia lokat) na dzień 31.12.2022 r. wynoszą 223 116,26 zł. Spółka posiada lokaty bankowe w Banku Gospodarstwa Krajowego założone na okres trzech, sześciu lub dwunastu miesięcy. Kapitał zainwestowany w lokaty wynosi 51 000 000 zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 460 421,15 zł. Zgodnie z umową Spółki Zarząd rekomenduje przeznaczyć zysk na kapitał zapasowy w celu prowadzenia działalności statutowej. W roku 2023 Spółka planuje przedłużyć lokaty oraz zaciągnąć kredyty SBC na planowane inwestycje. Zarząd Spółki ocenia pozytywnie wyniki finansowe uzyskane w roku 2022.

W pierwszym kwartale 2023 r. przychody z odsetek z lokat wynosiły 103 343,28 zł natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 261 537,27 zł. 27 kwietnia na konto Spółki wpłynęły odsetki z lokat w wysokości 525 805,50 zł.

9. Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych

Spółka nie posiada udziałów własnych. Poza lokatami, o których mowa w punkcie 8 sprawozdania Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych.

10. Czynniki ryzyka działalności Spółki

Ryzyka niefinansowe

- 1) Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
- 2) Brak wykonawców robót budowlanych związany z brakiem wykwalifikowanych pracowników, brakiem materiałów i sprzętu.

- 3) Zmiana procedur pzp.
- 4) Utrudnienia w przyłączeniu mediów.

Ryzyka finansowe i instrumenty zabezpieczające ryzyka

- 1) Trudności z pozyskaniem finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.
- 2) Brak środków na bezzwrotne granty z Funduszu Dopłat i Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.
- 3) Nieprzewidywalny wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem kosztów obsługi zaciągniętych w przyszłej perspektywie kredytów.

Spółka nie posiada instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka.

PREZES ZARZĄDU

Robert Wojciech Chebdzyński