

SIM „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2023

Miejsce i data opracowania: Poznań, 29.04.2024 r.  
Zatwierdził: Bogna Narożna – Prezes Zarządu

## Spis treści

---

1.	Ogólne informacje o Spółce .....	2
2.	Charakterystyka jednostki.....	3
3.	Oddziały Spółki .....	4
4.	Informacja o istotnych zdarzeniach, które miały wpływ na działalność Spółki w minionym roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	5
1.	Inwestycje Spółki.....	5
2.	Pozostałe działania.....	6
5.	Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów.....	6
6.	Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki.....	7
	Strategiczne cele Spółki.....	7
	Zagrożenia.....	7
7.	Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.....	7
8.	Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki .....	8
9.	Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych.....	8
10.	Czynniki ryzyka działalności Spółki .....	8
1.	Ryzyka niefinansowe.....	8
2.	Ryzyka finansowe i instrumenty finansowe zabezpieczające ryzyka .....	9

---

## 1. Ogólne informacje o Spółce

---

Wyszczególnienie	Dane
Pełna nazwa	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba	ul. Grunwaldzka 19 lok. 2.15, 60-782 Poznań
Adres strony internetowej	www.simkzn-zachodni.pl
Adres poczty elektronicznej	biuro@simkzn-zachodni.pl
Telefon	+48 534 628 510
Podstawowy przedmiot działalności	<ul style="list-style-type: none"><li>– realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),</li><li>– roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),</li><li>– wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),</li><li>– kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),</li><li>– działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10),</li><li>– zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z),</li><li>– przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),</li><li>– działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z),</li><li>– pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19.Z),</li></ul>
Kapitał zakładowy	95 111 450,00 zł na dzień 20.03.2024 r.
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000920074
NIP	779 25 26 507
Skład Zarządu Spółki	Prezes Zarządu – Bogna Narożna

---

**Rada Nadzorcza SIM „KZN – Zachodni” składa się z 17 Członków: trzech deleguje Krajowy Zasób Nieruchomości, a każda z Gmin – jednego. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wskazuje KZN. Rada spośród swego grona wybiera Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.**

**Funkcję Przewodniczącego kolejno pełnili:**

- a) Przemysław Zatylny (od 16.04.2021 r. do 29.12.2021 r.)
- b) Marek Nowakowski (od 02.02.2022 r. do 26.09.2023 r.)
- c) Tadeusz Chruszczyk (od 27.09.2023 r. do 23.01.2024 r.)
- d) *Wakat od 24.01.2024 r.*

**Członkowie RN z ramienia KZN (kolejno):**

**Pierwszy Członek:**

- a) Przemysław Franczak (do 29.12.2021 r.)
- b) Małgorzata Pietraszko-Banasia (od 14.02.2022 r. do 05.09.2023 r.)
- c) Tadeusz Chruszczyk (Członek RN od 14.09.2023 r.)
- d) Marek Nowakowski (Członek RN od 02.02.2022 r. do 16.11.2023 r.)
- e) *Wakat od 17.11.2023 r.*

**Drugi Członek:**

- a) Grzegorz Mickiewicz (do 29.12.2021 r.)
- b) Bartosz Sokołowski (od 14.02.2022 r. do 16.11.2023 r.)
- c) *Wakat od 17.11.2023 r.*

Skład Rady Nadzorczej

**Członkowie RN z ramienia Gmin:**

- 1. Gmina Czempiń:
  - a) Maciej Ławrynowicz (do 25.08.2021 r.)
  - b) Bartosz Kobus (od 26.08.2021 r. do 08.05.2023 r.)
  - c) Marcin Jurga (od 01.02.2024 r.)
- 2. Gmina Kargowa – Hanna Walotka Sekretarz Rady Nadzorczej
- 3. Gmina Kępno – Jan Bronś
- 4. Gmina Miasto Gniezno:
  - a) Michał Powałowski (do 30.11.2023 r.)
  - b) Michał Kałuża (od 01.12.2023 r.)
- 5. Gmina Miasto Kalisz – Katarzyna Suszyńska
- 6. Gmina Miasto Konin – Sebastian Łukaszewski
- 7. Gmina Międzyrzecz – Grzegorz Rydzanicz
- 8. Gmina Oborniki – Jacek Ignaczak
- 9. Gmina Pobiedziska – Jacek Ślusarek
- 10. Gmina Powidz:
  - a) Eryk Kosiński (do 31.05.2022 r.)
  - b) Tomasz Ludwicki (od 01.06.2022 r. do 11.04.2024 r.)
- 11. Gmina Słubice – Kazimierz Góra
- 12. Gmina Strzelce Krajeńskie:
  - a) Tomasz Wojcieszynski (do 16.12.2021 r.)
  - b) Mateusz Karkoszka (od 17.12.2021 r.)
- 13. Gmina Środa Wlkp. – Leszek Gawarecki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 14. Gmina Świebodzin – Katarzyna Kilian-Kowerko

---

## 2. Charakterystyka jednostki

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” z siedzibą w Poznaniu (dalej także jako: Spółka, SIM lub SIM KZN-Z) została założona jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dniu 16 kwietnia 2021 r. na mocy umowy notarialnej.

Misją Spółki jest zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. W tym celu SIM KZN-Z buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej: „Ustawa o SIM”).

SIM KZN-Z działa również na podstawie następujących ustaw:

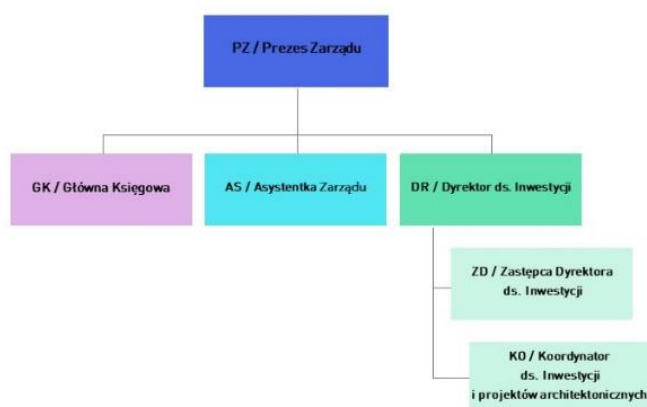
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej: „Ustawa o KZN”),
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

Oprócz Prezesa Zarządu (kontrakt menadżerski) w Spółce zatrudnione są osoby na następujących stanowiskach:

- Główna Księgowa (zatrudnienie w niepełnym wymiarze czasu począwszy od 1 stycznia 2023 r.),
- Asystentka Zarządu,
- Dyrektor ds. Inwestycji,
- Zastępca Dyrektora ds. Inwestycji (awans wewnętrzny z dniem 01.01.2024 r., poprzednie stanowisko: Koordynator ds. Inwestycji),
- Koordynator ds. Inwestycji i projektów architektonicznych.

## **SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA „KZN – ZACHODNI” SP. Z O.O.**

Schemat organizacyjny od 01.01.2024 r.



Obsługa prawna i informatyczna oraz pełnienie funkcji Inspektora Ochrony Danych Osobowych zlecono podmiotom zewnętrznym.

### **3. Oddziały Spółki**

---

Nie dotyczy.

#### 4. Informacja o istotnych zdarzeniach, które miały wpływ na działalność Spółki w minionym roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

---

Do najważniejszych aspektów, na których skupiły się działania Zarządu Spółki w trzecim roku działalności należały:

##### 1. Inwestycje Spółki

---

- pozyskanie pozwoleń na budowę dla inwestycji położnych w Strzelcach Krajeńskich i Kaliszu,
- przygotowanie wniosków o środki z Funduszu Dopłat dla inwestycji w Kępnie, Powidzu, Strzelcach Krajeńskich i Kaliszu,
- przygotowanie wniosków o środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich, Kaliszu i Obornikach,
- złożenie wniosków o kredyt SBC dla inwestycji w Strzelcach Krajeńskich i Obornikach oraz Kaliszu (po uzgodnieniach z Gminą wniosek ostatecznie został wycofany),
- wniesienie aportem do Spółki gruntów położonych w Środzie Wielkopolskiej, Pobiedziskach, Kaliszu (czerwiec 2023 r.) Czepiniu (listopad 2023 r.), Koninie i Kargowej (grudzień 2023 r.),
- wniesienie prawa własności do projektu architektonicznego inwestycji w Gnieźnie,
- wniesienie do Spółki środków na realizację inwestycji z Funduszu Dopłat pozyskanych przez Gminy Powidz i Kępno,
- pozyskanie 24 stycznia 2024 r. z Banku Gospodarstwa Krajowego decyzji kredytowej o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego dla inwestycji w Powidzu,
- ogłoszenie postępowań przetargowych na:
  - a. opracowanie koncepcji planu zagospodarowania terenu, koncepcji architektonicznej i dokumentacji projektowej I etapu inwestycji – zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Obornikach – marzec 2023 r.,
  - b. opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego dwusegmentowego przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp. na działce nr ewid. 51/2 wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę – lipiec 2023 r.,
  - c. opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Pobiedziskach na działce nr ewid. 1/29, ark 26, obręb Pobiedziska, wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę – lipiec 2023 r.,
  - d. budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami w Powidzu przy ul. Polnej – grudzień 2023 r.,
  - e. budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego na przy ul. Towarowej w miejscowości Kępno – grudzień 2023 r.,
- przygotowanie i opublikowanie w styczniu 2024 r.:
  - a. postępowania przetargowego na sprawowanie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego dla inwestycji: *Budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami w Powidzu przy ul. Polnej*
  - b. zapytania ofertowego na pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego dla inwestycji pn. *Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Towarowej w miejscowości Kępno*,
- zawarcie umów na *budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami w Powidzu przy ul. Polnej* oraz *budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego na przy ul. Towarowej w miejscowości Kępno* wraz

z umowami na pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego dla obu inwestycji – marzec 2024 r.; przekazanie placów budowy i rozpoczęcie prac.

## 2. Pozostałe działania

---

- członkostwo w Polskiej Izbie Gospodarczej TBS – włączenie się w proces opiniowania projektów ustaw,
- uczestnictwo w konferencjach branżowych i szkoleniach w celu ustawicznego podnoszenia kompetencji zespołu SIM KZN-Z,
- złożenie w dniu 6 lutego 2024 r. wniosków do naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań – Grunwald o stwierdzenie nadpłaty podatku od czynności cywilno-prawnych (PPC) dotyczących wszystkich aportów gruntowych wniesionych przez udziałowców do Spółki od momentu jej utworzenia do końca 2023 r.; wnioski rozpatrzone pozytywnie, Spółka otrzymała w kwietniu 2024 r. zwrot z podatku PPC na łączną kwotę 200 544,00 zł,
- przyjęcie następujących uchwał Zarządu Spółki:
  - a. **Uchwała nr 01/2023** z dnia 13 marca 2023 r. ws. wprowadzenia Regulaminu pracy Komisji przetargowej,
  - b. **Uchwała nr 02/2023** z dnia 13 marca 2023 r. ws. powołania Komisji przetargowej,
  - c. **Uchwała nr 03/2023** z dnia 25 maja 2023 r. ws. wniosku Zarządu o przyjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Spółki sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2022 oraz o podjęcie uchwały w przedmiocie przeznaczenie zysku osiągniętego w roku obrotowym 2022 na pokrycie straty za rok obrotowy 2021,
  - d. **Uchwała nr 04/2023** z dnia 12 lipca 2023 r. ws. przyjęcia zasad najmu i partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych,
  - e. **Uchwała nr 05/2023** z dnia 12 lipca 2023 r. ws. wszczęcia postępowań o udzielenie zamówienia publicznego i powołania Komisji przetargowej.

## 5. Informacja o nabyciu i sprzedaży nieruchomości / przedsiębiorstw / udziałów

---

Podniesienie w dniu 30.06.2023 r. kapitału zakładowego o kwotę 5 553 250,00 zł poprzez:

- wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Środzie Wielkopolskiej. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 69 183 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 3 459 150,00 zł,
- wniesienie przez Gminę Miasto Kalisz aportem do Spółki gruntu położonego w Kaliszu. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 656 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 32 800,00 zł,
- wniesienie przez Gminę Pobiedziska aportem do Spółki gruntu położonego w Pobiedziskach. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 37 363 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 868 150,00 zł,
- wniesienie przez Gminę Miasto Gniezno aportem do Spółki praw majątkowych do dokumentacji projektowo-kosztorysowej do zadania „Budynek mieszkalny z przedszkolem w Gnieźnie, ul. P. Cymsa 1”. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 3 863 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 193 150,00 zł,

Podniesienie w dniu 30.11.2023 r. kapitału zakładowego o kwotę 13 047 000,00 zł poprzez:

- wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Czempiniu. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 832 udziały, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 191 600,00 zł,
- wniesienie przez Gminę Powidz aportem do Spółki środków pieniężnych w kwocie 5 975 500,00 zł, pochodzącymi ze wsparcia jakie Gmina otrzymała z Funduszu Dopłat. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 119 510 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 5 975 500,00 zł,

- wniesienie przez Gminę Kępno aportem do Spółki środków pieniężnych w kwocie 5 879 900,00 zł, pochodzącymi ze wsparcia jakie Gmina otrzymała z Funduszu Dopłat. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 117 598 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 5 879 900,00 zł,

Podniesienie w dniu 19.12.2023 r. kapitału zakładowego o kwotę 3 329 700,00 zł poprzez:

- wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Koninie. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 41 445 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 2 072 250,00 zł,
- wniesienie przez KZN aportem do Spółki gruntu położonego w Kargowej. W wyniku aportu gruntu Wspólnik objął 25 149 udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 257 450,00 zł.

Dnia 18.12.2023 r. zarejestrowano podniesienie kapitału zakładowego do kwoty 95 111 450,00 zł. Obecnie Spółka oczekuje na zarejestrowanie podniesienia kapitału zakładowego do kwoty 98 441 150,00 zł.

## 6. Informacja o przewidywanym rozwoju Spółki

---

### Strategiczne cele Spółki

---

1. Harmonijna współpraca z Udziałowcami Spółki na każdym z etapów realizowania inwestycji.
2. Pozyskanie finansowania zewnętrznego umożliwiającego budowę mieszkań o umiarkowanym czynszu.
3. Sprawne przygotowanie oraz realizacja inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach położonych na terenie Gmin – Udziałowców Spółki.
4. Optymalizacja kosztów działania spółki oraz prowadzonych inwestycji w celu osiągnięcia akceptowalnej stawki czynszu.
5. Budowa pozytywnego wizerunku Spółki.
6. Zapewnienie bezpiecznego oraz zgodnego z prawem funkcjonowania Spółki oraz organów.
7. Sprawne zbudowanie potencjału nieruchomości, będących w zasobie Spółki wystarczającego, do zapewnienia jej samofinansowania się.
8. Bieżące reagowanie na aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym, na potrzeby Gmin, najemców oraz rynku usług.

### Zagrożenia

---

1. Współpraca z BGK w zakresie pozyskania finansowania.
2. Niejednomyślność Wspólników co do podejmowanych działań.
3. Niestalość przepisów prawa.
4. Nowe procedury PZP.
5. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków (FD i RFRM).
6. Obniżenie możliwości finansowych potencjalnych najemców (koszty partycypacji i opłat związanych z najmem mieszkania).
7. Wzrost oprocentowania kredytów.
8. Inflacja.
9. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
10. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
11. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.

## 7. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju

---

Ze względu na charakter działalności Spółka nie wykazuje aktywności w zakresie prac badawczo-rozwojowych.



## 8. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki

---

Spółka zakończyła rok 2023 z wynikiem finansowym brutto na poziomie 1.167.728,48 zł i wynikiem finansowym netto w wysokości 1.063.990,48 zł.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, środki finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych wynoszą 411 763,94 zł (stan na dzień 31.12.2023 r.). Ponadto Spółka posiada lokaty bankowe w Banku Millenium wynoszące łącznie 56 mln zł (stan na dzień 31.12.2023 r.). Planowane jest dalsze przedłużanie lokat.

Spółka złożyła informację do Urzędu Skarbowego o wskaźniku sprzedaży dla odliczenia podatku VAT od zakupów na 2024 r. w wysokości 19 %.

Spółka w dniu 6 lutego 2024 r. złożyła 7 wniosków do Urzędu Skarbowego Poznań-Grunwald o stwierdzenie nadpłaty podatku od czynności cywilnoprawnych na łączną kwotę 200 544,00 zł.

Mając na uwadze początkowy okres istnienia Spółki, w którym Zarząd Spółki koncentrował się na zorganizowaniu funkcjonowania Spółki, a następnie przygotowaniu do realizacji zadań statutowych, brak jest wskaźników adekwatnych do aktualnej sytuacji SIM.

W związku z powyższym poniżej zaprezentowano **wskaźnik płynności bieżącej**:

aktywa bieżące		56 635 837,83		
-----	=	-----	=	<b>252,82</b>
pasywa bieżące		224 018,71		

Wartość wskaźnika świadczy o dużej nadpłynności finansowej Spółki. Należy tu wskazać, że SIM została powołana w celu realizacji budownictwa czynszowego i wyposażona w duży kapitał zakładowy. W 2022 i 2023 r. otrzymała kolejne środki finansowe pozyskane przez Udziałowców (Miasto Gniezno, oraz Gminy Powidz i Kępno) na realizację inwestycji na ich terenie (z RFRM i FD). W 2024 r. rozpoczęto budowę w Powidzu oraz Kępnie, a co za tym idzie – zgromadzone fundusze będą służyły pokryciu bieżących zobowiązań wynikających z postępu prac. Biorąc pod uwagę montaż finansowy przygotowywany dla kolejnych przedsięwzięć inwestycyjnych, Spółka będzie zasilana na bieżąco przez Udziałowców kolejnymi kwotami pochodzącymi z budżetu państwa z przeznaczeniem na konkretne zadania budowlane. Dlatego pomimo realizacji zadań inwestycyjnych należy się spodziewać wysokich wskazań ww. wskaźnika w kolejnych latach.

## 9. Informacja o instrumentach finansowych i udziałach własnych

---

Poza wymienionymi w punkcie 8 lokatami, Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych. Spółka nie posiada udziałów własnych.

## 10. Czynniki ryzyka działalności Spółki

---

### 1. Ryzyka niefinansowe

---

1. Niejednomysłność Wspólników co do podejmowanych działań.
2. Nowe procedury pzp.
3. Nieprzewidywalna sytuacja na rynku budowlanym.
4. Brak wykonawców usług i wykwalifikowanej kadry.
5. Przebieg inwazji Rosji na Ukrainę.
6. Ryzyko związane z utratą czołowych pracowników.
7. Ryzyko braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej projektowanych budynków.

## 2. Ryzyka finansowe i instrumenty finansowe zabezpieczające ryzyka

---

1. Brak możliwości uzyskania finansowania z BGK (w ramach programu SBC).
2. Wyczerpanie się puli bezzwrotnych środków (Fundusz Dopłat i RFRM).
3. Ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych.
4. Wzrost inflacji.

Brak instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka.