

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.64.2013

130813 - 1055

Poznań, dnia 13 sierpnia 2013 r.

Szanowny Pan
Szymon Szynkowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

W związku z przekazaną pismem z dnia 25 lipca 2013 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie rozliczeń wody i energii cieplnej w budynku przy ulicy Folwarcznej, przekazuję wyjaśnienia, o które zwróciłem się do Prezesa Zarządu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w powyższej sprawie.

Z poważaniem

ur.

WZ. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Kayser
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

+48618508300

**POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

PTBS/NE/EC/EO/5230/2013

Poznań, dnia 30.07.2013r.



Urząd Miasta Poznania
Biuro Nadzoru Właścieli
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań

Dotyczy: pisma z dnia 26 lipca 2013r. NW.III.0232.7.49.2013.

Odpowiadając na interpelację Przewodniczącego Klubu Radnych Prawa i Sprawiedliwości w Radzie Miasta Poznania, Pana Szymona Szynkowskiego vel Sęk w sprawie rozliczeń wody i energii cieplnej w budynku przy ul. Folwarcznej 29 ABCDE, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. uprzejmie informuje, że:

Ad.1. Zgodnie z dyspozycją art.353 § 1 K.c. najemca jest zobowiązany do regulowania płatności wynikających ze stosunku najmu. Wniesienie reklamacji nie zwalnia najemcy z wykonania obowiązków, wynikających z umowy w terminach i na zasadach w niej określonych. Ponadto wyjaśniamy, że zadłużenia najemców wynikają nie tylko z powodu niedopłaty z tytułu mediów ale przede wszystkim z nieuregulowanych w terminie opłat czynszowych. Mogło się zatem zdarzyć, że w odniesieniu do niektórych najemców odwołujących się od naliczenia, były w tym samym czasie prowadzone działania windykacyjne spowodowane zaległościami w płatnościach za użytkowanie lokalu.

Ad.2. Administrator osiedla przy ul. Folwarcznej pracuje w tym miejscu od momentu jego przekazania do użytkowania (2001 r.) i jest doskonale zorientowany w topografii osiedla, w tym w usytuowaniu głównych liczników wody. Osoba ta dokonuje również wspólnie z pracownikami Aquanet S.A. odczytów tych liczników.. Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Administratora osiedla nikt z mieszkańców budynku przy ul. Folwarcznej 29 ABCDE nie zwrócił się do w/w z wnioskiem o uczestniczenie w odczytach. W każdej chwili

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o. w POZNANIU

ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań
Sekretariat tel.: +48 61 850-83-21, fax.: + 48 61 850-83-00
Biuro Obsługi Klienta, tel.: +48 61 850-83-35, + 48 61 850-83-37
www.ptbs.pl, e-mail: sekretariat@ptbs.pl

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000030524
Kapitał zakładowy: 84.309.000,00 złotych
NIP 778-12-25-831, REGON 630682977

+48618508300

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

możliwe jest udostępnienie przedstawicielom mieszkańców pomieszczenia technicznego, w którym znajdują się liczniki, celem ich odczytu (w obecności pracownika PTBS).

Ad.3. Dopiero w kolejnej reklamacji z dnia 15.07.2013 r. najemcy zwrócili się do Zarządu o wykaz pomieszczeń wspólnych. Reklamacja ta jest obecnie w trakcie rozpatrywania. Równocześnie podajemy, iż w przedmiotowym budynku znajduje się 12 pomieszczeń wspólnych tj. suszarni, wózkarni i pomieszczeń technicznych.

Ad.4. Dotychczas takie zapytanie ze strony najemców nie wpłynęło do Spółki, równocześnie informujemy, iż wyżej podane pomieszczenia nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe.

Ad.5. Lokatorzy przedmiotowego budynku nie zwracali się dotychczas do Spółki o przedstawienie części składowych czynszu. Niniejszym informujemy, iż czynsz najmu w przypadku osiedla przy ul. Folwarcznej wynosi 11,90zł/m².

Czynsz w zasobach mieszkaniowych PTBS jest kalkulowany zgodnie z Art.28.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – „Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.” W związku z powyższym, tuż. Spółka nie prowadzi ani kalkulacji stawki czynszu ani rozliczania poniesionych kosztów (w tym kredytów) w podziale na poszczególne budynki czy lokale mieszkalne. W zasobach mieszkaniowych PTBS przyjęto do kalkulacji stawek czynszu, ze względu na ich specyfikę, następujący podział: tzw.: „stary PTBS”, zasoby dawnego TBS „Wielkopolska”, zasoby dawnego TBS „Nasz Dom” oraz „Seniorzy”. Czynsz najmu zawiera w sobie koszty m.in.: spłaty kredytów wraz z odsetkami (wynoszą one w tym przypadku 7,29 zł/m²), przeglądów wymaganych prawem, konserwacji i naprawy dźwigów, domofonów, zestawów hydroforowych, sprzątania, utrzymania zieleni, wymiany urządzeń pomiarowych, ubezpieczenia, bieżącej konserwacji urządzeń i budynków, opłat za ścieki opadowe, dostarczania energii elektrycznej do części wspólnych budynków, podatków, napraw i remontów substancji mieszkaniowej oraz infrastruktury, a także koszty ogólnego zarządu.

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o. w POZNANIU

ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań
Sekretariat tel.: +48 61 850-83-21, fax.: + 48 61 850-83-00
Biuro Obsługi Klienta, tel.: +48 61 850-83-35, + 48 61 850-83-37
www.ptbs.pl, e-mail: sekretariat@ptbs.pl

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000030524
Kapitał zakładowy: 84.309.000,00 złotych
NIP 778-12-25-831, REGON 630682977

+48618508300

**POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

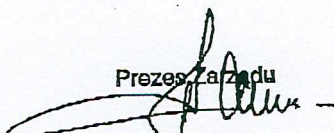
Należy tu podkreślić, iż ponoszone przez najemców koszty związane z najmem lokali mieszkalnych **umniejszane są zyskami**, które Spółka uzyskuje z tytułu działalności fakultatywnej (np. najmu lokali użytkowych).

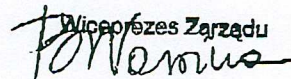
Ad.6. Dotychczas do Spółki nie wpłynęła propozycja spotkania z najemcami lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku. Zarząd jak i pracownicy Spółki wielokrotnie odbywali spotkania z mieszkańcami wielu osiedli w celu wyjaśniania wątpliwości czy konsultacji, stąd w przypadku wyrażenia takiej woli przez większość lokatorów budynku przy ul. Folwarcznej 29 ABCDE, spotkanie zostanie zorganizowane.

Zarząd Spółki podkreśla, że procedury zmierzające do wyjaśnienia znacznych różnic w zużyciu wody pomiędzy rokiem 2012, a bieżącym zostały wszczęte przez pracowników PTBS niezwłocznie po otrzymaniu od firmy Techem Techniki Pomiarowe sp. z o.o. rocznego rozliczenia mediów. Pierwsze pismo Spółki skierowane do Aquanet S.A., z prośbą o wyjaśnienie tej sytuacji zostało wysłane już 16.04. br., a 26.04. 2013 r. Spółka wystąpiła o zlecenie ekspertyzy licznika głównego.

W razie jakichkolwiek dodatkowych pytań, Zarząd Spółki pozostaje do dyspozycji.

Z poważaniem

Prezes Zarządu

Arkadiusz Stasica

Wiceprezes Zarządu

Bogna Narożna

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o. w POZNANIU

ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań
Sekretariat tel.: +48 61 850-83-21, fax.: + 48 61 850-83-00
Biuro Obsługi Klienta, tel.: +48 61 850-83-35, + 48 61 850-83-37
www.ptbs.pl, e-mail: sekretariat@ptbs.pl

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000030524
Kapitał zakładowy: 84.309.000,00 złotych
NIP 778-12-25-831, REGON 630682977