

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.12.2014

070214-2620

Poznań, 7 lutego 2014 r.

**Szanowna Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

W związku z przekazaną pismem z dnia 30 stycznia 2014 r. interpelacją Pani Radnej w sprawie wysokości czynszu w PTBS „Mieszkanie dla Seniora, uprzejmie wyjaśniam:

Mieszkania przy ul. Grabowej były wybudowane bez zaciągania przez TBS „Wielkopolska” sp. z o.o. kredytu, jednak inwestycja była realizowana przy pomocy zwrotnych dopłat do kapitału, stanowiących swego rodzaju pożyczkę udzieloną Spółce przez wspólników, w tym w szczególności większościowego wspólnika – Miasto Poznań. Wybrany sposób finansowania inwestycji spowodował, iż nie została ona obciążona dodatkowymi kosztami w postaci odsetek i prowizji. Dopłaty zwracane są w kwotach w jakich zostały wniesione. W konsekwencji, stawka czynszu najmu obejmująca wyłącznie zwrot dopłaty, uchwalona dla lokali przy ul. Grabowej jest niższa niż stawki czynszu obowiązujące w pozostałych zasobach, na których realizację został zaciągnięty kredyt (spłata kredytu, odsetek i zapłata prowizji bankowych).

Uchwałą Zgromadzenia Wspólników TBS „Wielkopolska” sp. z o.o. nr 8 z dnia 30.10.2006 r. oraz uchwałą Zgromadzenia Wspólników PTBS sp. z o.o. nr 7/2009 z dnia 5.11.2009 r. została podjęta decyzja o zwrocie dopłat przeznaczonych na realizację inwestycji przy ul. Grabowej. W związku z powyższym kwoty zwracanych dopłat są uwzględniane przy kalkulacji stawki czynszu najmu lokali i nie ma możliwości skorygowania w tym zakresie wysokości czynszu. Stawka czynszu dla lokali wybudowanych w ramach programu „Mieszkanie dla Seniora” jest ustalana tylko w oparciu o koszty jakie generują te lokale, tj. koszty eksploatacji wraz z nakładami na środki trwałe związanymi z ulepszeniem, modernizacją istniejącego zasobu (z wyłączeniem kosztów amortyzacji i mediów) oraz koszty ogólnego zarządu rozdzielane na poszczególne zasoby według wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań, z uwzględnieniem zwrotu wniesionych

*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

dopłat. Nie występuje tu przenoszenie na mieszkańców kosztów utrzymania innych zasobów mieszkaniowych Spółki.

W związku z propozycją przekazania budynków wybudowanych w ramach programu „Mieszkanie dla Seniora” do dyspozycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. i ustalenia stawki czynszu według zasad obowiązujących w budynkach komunalnych, informuję, iż powyższe rozwiązanie wiąże się z całkowitym zakończeniem projektu jakim był program pomocy osobom starszym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pt. „Mieszkanie dla Seniora”. Do programu „Mieszkanie dla Seniora” kwalifikowane były osoby starsze, których dochody nie upoważniały do otrzymania mieszkania komunalnego, a jednocześnie były zbyt niskie aby zapewnić możliwość wynajmu czy kupna mieszkania na wolnym rynku. W momencie przekazania lokali do zasobu komunalnego, zwolnione mieszkania będą mogły być zasiedlane wyłącznie osobami z listy oczekujących na mieszkanie komunalne, bez uwzględniania ich wieku, co w konsekwencji różnicuje mieszkańców w tych budynkach.

W przypadku problemów z utrzymaniem mieszkania znajdującego się w zasobie PTBS sp. z o.o. istnieje możliwość zamiany tego mieszkania na mieszkanie komunalne. Powyższe zamiany przeprowadza Biuro Zamiany Mieszkań Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., zlokalizowane w Poznaniu przy ul. Matejki 57.

Miasto Poznań rozważa możliwość podjęcia działań, które stworzą możliwość obniżenia stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych zlokalizowanych na nieruchomościach przy ul. Grabowej i ul. Drewlańskiej.

Lokale w ramach programu „Mieszkanie dla Seniora” zostały wybudowane na gruntach, które są własnością Miasta Poznania, natomiast Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest jedynie użytkownikiem wieczystym tych terenów. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości są jednym z elementów wpływających na wysokość stawki czynszu w tych zasobach. Zmiana tytułu prawnego na podstawie którego Spółka korzysta z tych nieruchomości, może wpłynąć na obniżenie stawki czynszu. Możliwości formalno – prawne w tym zakresie są przedmiotem analiz właściwych wydziałów Urzędu Miasta Poznania.

Budowa mieszkań przy ulicy Grabowej została zrealizowana wyłącznie ze środków publicznych. Mieszkania te podobnie jak budowane obecnie nowe mieszkania komunalne, nie mogą być

* Miasto know-how

przedmiotem wykupu czy przekazania spadkobiercom. O zasadach kalkulacji stawki czynszowej najemcy byli informowani w momencie podejmowania decyzji o przeniesieniu się do zasobu lokalowego Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Jeżeli obecnie sytuacja materialna najemców uniemożliwia wnoszenie opłat czynszu należałoby wskazać na możliwość zamiany lokalu w TBS na mieszkanie komunalne lub złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy.

Z poważaniem

wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz Kaysar
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania