

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 25 lutego 2009r.

Or.II/0057-1-19/09

260209-1552

Szanowny Pan

DOMINIK HERBERHOLZ

Radny Rady Miasta Poznania

W związku z przekazaną pismem z dnia 13 lutego 2009r. interpelacją Pana Radnego w sprawie towarzystw budownictwa społecznego, pozwalam sobie przekazać wyjaśnienia, o które zwróciłem się w tej sprawie do Prezesa Zarządu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Pana Henryka Stawnego.

Ponadto, ustosunkowując się do wyrażonego w interpelacji przez Pana Radnego poglądu, iż „*aby otrzymać mieszkanie w TBS trzeba mieć znajomości ...*”, chciałbym wyjaśnić, że nie znajduje on dotychczas potwierdzenia w stanie faktycznym. Obecnie trwa kontrola Rady Nadzorczej w Poznańskim TBS sp. z o.o. dotycząca sposobu przyznawania mieszkań przez Komisję Mieszkaniową powołaną do tego celu przez Spółkę. Podobna kontrola zostanie przeprowadzona w TBS „Wielkopolska” sp. z o.o., a dotychczas została zakończona jedynie kontrola na próbie losowej w TBS „Nasz Dom” sp. z o.o. W wyżej wymienionym towarzystwie budownictwa społecznego zostanie przeprowadzona jeszcze kontrola metodą pełną. Stwierdzone dotąd uchybienia nie pozwalają na potwierdzenie przedstawionego przez Pana Radnego poglądu w tej sprawie. Pełną informację na temat sposobu przyznawania mieszkań Biuro Nadzoru Właścicielskiego przedstawi po zakończeniu wszystkich kontroli

W związku z pytaniami Pana Radnego w sprawach dotyczących podwyżki stawki czynszu w zasobach Poznańskiego TBS sp. z o.o. załączam pismo Spółki, stanowiące odpowiedź na pytanie jednego z najemców, które wyjaśnia sposób kalkulowania oraz skład stawki czynszu.

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

(Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070), towarzystwo budownictwa społecznego jest obowiązane kalkulować stawkę czynszową w taki sposób, by „suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę” (art. 28 ust. 1). Czynsz ten nie może być jednak wyższy w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu. W roku 2004 stawka czynszu w zasobach PTBS sp. z o.o. odpowiadała tej wielkości. Od tego czasu relacja stawki czynszowej do wartości odtworzeniowej lokalu systematycznie spadała poniżej 4 %. Proponowana od 1 maja 2009 roku stawka stanowi 2,79 % opublikowanego przez Wojewodę Wielkopolskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Odnosząc się natomiast do sugestii zawartej w Pana interpelacji tj. pozyskiwania mieszkań z zasobu towarzystw budownictwa społecznego przez „rodziny nie najbardziej potrzebujące”, chciałbym zwrócić uwagę, że Miasto od 2005r. do chwili obecnej prowadzi m.in. akcje związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Poznania, poprzez kierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w zasobach TBS z partycypacją Miasta. Akcja ta początkowo była kierowana przede wszystkim do osób, które zajmowały lokale komunalne o dużym metrażu lub o obniżonym standardzie, a wyraziły chęć ich zwolnienia i objęcia lokalu w zasobach TBS. Pierwszeństwo w tej grupie przysługiwało osobom starszym. Natomiast w późniejszych etapach do udzielania tej formy pomocy preferowano wyłącznie osoby starsze (wiek powyżej 60 lat dla kobiet i powyżej 65 lat dla mężczyzn)

Należy zauważyć, że stworzenie programu mieszkaniowego adresowanego dla osób starszych, zamieszkałych na terenie Miasta Poznania zostało wpisane w Plan Rozwoju Miasta Poznania na lata 2005-2010. W ramach projektu "Pomoc socjalno - bytowa" (program "Seniorzy") Miasto realizuje zadanie "Mieszkanie w TBS" .

Zadanie to realizowane jest na podstawie umów w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawartych pomiędzy Miastem Poznań a TBS, a także:

- zapisów zarządzenia nr 666/2004/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 01.10.2004r. w sprawie lokali mieszkalnych z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego, w sprawie których Miasto Poznań zawiera umowy dotyczące partycypacji w kosztach budowy (ze zmianami);
- zapisów zarządzenia nr 631/2006/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 28.09.2006 r.

w sprawie lokali mieszkalnych z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego, w sprawie których Miasto Poznań zawiera umowy dotyczące partycypacji w kosztach budowy (ze zmianami).

W 2006r. - na podstawie umowy z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego - Sp. z o.o. i TBS "Wielkopolska" - Sp. z o.o. Miasto pozyskało 134 lokale mieszkalne (przy ul. Inflanckiej/Kurlandzkiej/Milczańskiej oraz przy ul. Szyperskiej/Piaskowej). Z ogólnej liczby uprawnionych do zawarcia umowy najmu skierowano 31 osób starszych. Równocześnie pozyskano wówczas około 95 lokali komunalnych .

W 2007 r. na podstawie umowy z TBS "Wielkopolska" - Sp. z o.o. Miasto pozyskało 39 lokali mieszkalnych (przy ul. Grabowej 22 – adaptacja bursy szkolnej), natomiast w 2009r. Miasto pozyskało 74 lokale mieszkalne (lokalizacja przy ul. Grabowej 22 – II etap). Osoby kierowane do zawarcia umów najmu lokalu w wyżej wymienionych lokalizacjach, zostały wytypowane w ramach określonych procedur. Sytuacja każdej z tych osób była analizowana szczegółowo, przy udziale Komisji ds. Opiniowania Listy, w skład której powołani zostali również radni Miasta Poznania.

Z poważaniem

wz. PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



**POZNAŃSKIE
TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO**

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

www.ptbs.pl

URZĄD MIASTA POZNANIA KANCELARIA	
ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań	
e-mail: sekretariat@ptbs.pl, tel. +48 061 860-83-21, fax: +48 061 852-31-24	
WPLYWLO DNIA	19. LUT. 2009
L. dz.	103
znak spr.	19

ZAT. Nr 1

PTBS/RO/916/02/2009

Poznań, dnia 16.02.2009r.

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

URZĄD MIASTA POZNANIA	
Biuro Nadzoru Właścicielskiego	
WPLYWLO DNIA	19. 02. 2009
L. dz.	
znak spr.	

Dotyczy: pisma z dnia 16 lutego 2009r. NW.III/64250-7-24/09 Ldz:160209-80

Odpowiadając na interpelację Radnego, Pana Dominika Herberholz w sprawie podwyżki czynszów oraz stanu zasobów położonych w Poznaniu przy ul. Szyperskiej/Piaskowej, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. uprzejmie informuje, że:

- na terenie osiedla znajduje się siedziba pracownika tut. Towarzystwa, który jest dostępny dla mieszkańców w dni robocze od godz. 8⁰⁰ do 16⁰⁰ w biurze osobiście, lub możliwy jest też kontakt przez telefon komórkowy w sytuacji kiedy wykonuje on obowiązki na terenie innego osiedla lub załatwia sprawy służbowe w siedzibie spółki,
- przywoływane przez obecnych najemców deklaracje ówczesnego Zarządu Spółki o monitorowaniu i strzeżeniu osiedla, Szyperska/Robocza nie znajdują swojego odzwierciedlenia w żadnym z dokumentów na etapie jego projektowania dlatego też trudno odnieść się do tych wypowiedzi, jednakże potwierdzamy, że przedstawiane przez firmy zajmujące się profesjonalną ochroną warunki finansowe, stanowiłyby na dzień dzisiejszy zbyt duże obciążenie finansowe dla tut. Spółki, a w konsekwencji miałyby to wpływ na podwyżkę już i tak wysokiego czynszu.
- przedstawiony zarzut o podrzucanie śmieci oraz przedmiotów wielkogabarytowych przez mieszkańców innych osiedli z uwagi na usytuowanie śmietnika (wewnątrz osiedla) oraz sąsiedztwo tylko jednego zespołu mieszkaniowego „Nad Wartą” Wechta wydaje się mało prawdopodobne, jednakże potwierdzamy ok.5 wywozów wielkogabarytowych przez okres 2-óch lat
- z uwagi na zainstalowane domofony w budynkach, przchywanie bezdomnych na klatkach schodowych (sporadycznie) może i mogło być spowodowane nieświadomym wpuszczaniem tych osób przez mieszkańców lub otwieraniem drzwi poprzez użycie siły, jednakże na bieżąco usuwane zostają wszelkie zauważone lub zgłaszane przez najemców tego typu nieprawidłowości poprzez zlecenie napraw samozamykaczy rygeli, klamek itp.
- potwierdzamy akty wandalizmu na wspomnianym osiedlu i innych osiedlach polegające przede wszystkim na niszczeniu przycisków do wind, okopywaniu i malowaniu wulgarnymi napisami ścian budynków, rozbijaniu zewnętrznego oświetlenia, wkładaniu przedmiotów do zamków w drzwiach wejściowych do budynków itp. Szczególnie kosztowny proceder niszczenia przycisków w windach spowodował, że zostało wszczęte na wniosek PTBS-u postępowanie przez Policję, która przeprowadziła dochodzenie a następnie z powodu braku możliwości wykrycia sprawców śledztwo umorzyła.
- w budynkach został przewidziany i wykonany zgodnie z projektem system 24-godzinne oświetlenia korytarzy budynków, po analizie przez PTBS kosztów

Działalność w zakresie:

- budownictwa czynszowego
- budownictwa komercyjnego
- administrowania zasobami własnymi
- administrowania zasobami zleconymi

Zrealizowane zasoby w formie TBS to 2052 mieszkań:

- ul. Błowińska/Murawa 1998/2001 601 mieszkań
- ul. Nymankowa 1999/2000 88 mieszkań
- Leszno: ul. Ks. Marciniaka 1999/2000 128 mieszkań
- ul. Rejtana 2002/2000 60 mieszkań
- ul. Folwarczna 2000/2004 539 mieszkań
- ul. Sikorskiego/Robocza 2001/2004 423 mieszkań
- ul. Piaskowa/Szyperska 2006/2007 315 mieszkań

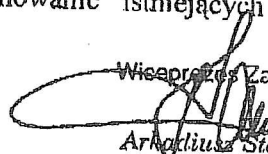
Zrealizowane zasoby mieszkaniowe w formie komercyjnej:

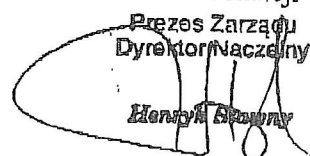
- ul. Folwarczna 2A 2008 27 mieszkań
- ul. Opieńskiego 2, 4 2008 149 mieszkań

zużycia energii elektrycznej, w ramach globalnej akcji oszczędzania energii oraz przychylając się do wniosków lokatorów, podjęto decyzje o poniesieniu kosztów montażu czujek ruchowych, pozwalających zmniejszyć zużycie energii elektrycznej w części korytarzy pozbawionych dostępu światła dziennego, jednakże pozostała część korytarzy zaopatrzona jest w lampy zmierzchowe zasilane w energię uruchamianą przez zegar astronomiczny, który jest kodowany wg.kodów dla danej strefy klimatycznej kraju i brak jest możliwości dokonania zasadniczego przesterowania. Na zlecenie PTBS dokonano przekonfigurowania czujności urządzeń, które spowodowało maksymalnie wczesne uruchamianie oświetlenia. Sprawność czujek jest sprawdzana przez pracownika spółki, jednakże stwierdzamy także fakty manipulowania przy urządzeniach i przestawianiu ich ustawień przez samych najemców co mogło być faktycznie powodem chwilowej opóźnionej reakcji na ruch. Oświetlenie typu świetlówkowego (a takie przewidział projektant), powoduje kilkusekundowe opóźnienie w uruchomieniu światła.

- Z uwagi na fakt, że osiedle posadowione jest najniżej w pobliżu Warty i instalacja kanalizacyjna obsługująca m. innymi os. Piaskowa/Szyperska jest instalacją ogólnospławną po obfitych opadach deszczu zalewane były piwnice i część hali garażowej, po których pracownicy spółki podejmowali natychmiastowe działania polegające na zorganizowaniu wypompowywania wody wraz z późniejszym osuszeniem szybów windowych, z oczywistych powodów wykonane zostały także dodatkowe prace porządkowe przez firmę sprzątającą. W celu zapobieżenia w przyszłości podobnemu przypadkowi zorganizowano i przeprowadzono wizję lokalną z udziałem przedstawicieli Aquanetu, wystosowane zostało pismo do Aquanetu wnoszące uwagi i wzywające do zmiany wydanych warunków przyłączenia niewydolnej już instalacji kanalizacyjnej w ulicy Piaskowej dla kolejnego budynku tj.Casa Verona oraz przeprowadzone zostały prace w instalacji mające zapobiec w przyszłości lub wręcz uniemożliwić przedostawanie się wód opadowych do pomieszczeń budynku, prace renowacyjne związane ze skuciem tynków i ponownym wymalowaniem zaplanowaliśmy wykonać po okresie ich poddania próbie czasu, tzn. sprawdzenia ich skuteczności przeciwdziałania w czasie intensywniejszych opadów atmosferycznych i wykonamy je wraz z wyprawkami powstałymi na skutek dewastacji w wyniku zalania oraz uszkodzeniami ścian wewnątrz budynków po przeprowadzkach lokatorów do mieszkań.

W naszych działaniach, szczególnie w sytuacjach awaryjnych podejmujemy odwrotne działania i za krzywdząc uznajemy stwierdzenie, cyt..."że wszystko robione jest niedokładnie, byle by tylko zamknąć usta lokatorom"...Zaznaczyć również pragniemy, że zasoby położone przy ul.Piaskowej/Szyperskiej objęte są gwarancją udzieloną przez generalnego wykonawcę, aby nie utracić gwarancji, zmuszeni jesteśmy przedstawiać wykaz nieprawidłowości wykonawcy i oczekiwać na ich realizację, w przypadku przedłużającego się czasookresu prace zlecamy we własnym zakresie a rozliczenia następują w terminie późniejszym. Dysponując skromnymi i określonymi środkami finansowymi na wykonywanie prac konserwacyjnych, wykonujemy wszelkie zauważone (choć wykonane zgodnie z projektem) niedogodności i zagrożenia, mając na uwadze poprawienie warunków zamieszkiwania naszych najemców. Obiektywnie też przyznajemy, że wydając środki finansowe dokładamy należytej staranności przy wyborze wykonawcy co wymaga pewnego okresu czasu i działamy w sposób przemyślany w kierunku usunięcia przyczyny a nie w sposób doraźny tylko skutku powstałej niedogodności. Ponosimy koszty związane z opłacaniem pogotowia technicznego dostępnego telefonicznie całą dobę dla każdego z mieszkańców osiedla, koszty utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków i jesteśmy wspierani przez część mieszkańców, często życzliwymi uwagami i spostrzeżeniami, które pozwalają na stopniowe eliminowanie istniejących niedogodności w substancji budynków.

Wiceprezes Zarządu

Arkadiusz Stasica

Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny

Henryk Stojan

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
61-807 Poznań, ul. Św. Marcina 58/64
tel. 0-61 850 38 51, fax 0-61 852 51 24
REGON 630092977, NIP 778-12-25-831

TBS/EO/ 404/02/2009

Poznań, dnia 09.02.2009 r.

Odpowiadając na Pani pismo z dnia 31 stycznia 2009 r. w sprawie przedstawienia przyczyny podwyżki stawki czynszu oraz jej kalkulacji przez tutejszą spółkę, uprzejmie informuję, że wprowadzona nowa stawka czynszu od dnia 01.05.2009 r. nie narusza żadnego z przepisów przytoczonych w Pana w piśmie i została wprowadzona po zatwierdzeniu przez wszystkie organy spółki.

Art. 8a ust.4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nie ma zastosowania w zakresie naliczania stawki czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu do zasobów tbs /art. 2 ust 1 pkt 10/, bowiem o maksymalnej wysokości stawki czynszu w TBS decyduje art. 28 ust2 ustawy z dnia 26.10.1995 r. z późniejszymi zmianami o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która wynosi dla tbs-ów 4%.

Istotną sprawą dla pełnego zrozumienia działania organów spółki jest analiza sposobu wyliczenia maksymalnej możliwej wartości czynszu na podstawie ustalanego co 6 m-cy przez Wojewodę Wielkopolskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który na dzień dzisiejszy dla miasta Poznania wynosi 5.160,00,-zł. Poniżej podaję sposób wyliczenia dla zasobów tbs maksymalnej stawki czynszu za 1m² lokalu mieszkalnego:

5.160,00zł : 12m-cy x 4% = 17.20zł.tj. maksymalna stawka czynszu dla tbs-ów

Stawka, 11,98,-zł stanowi 2,79% aktualnej wartości wskaźnika i zgodnie z obowiązującym prawem na właścicielu lokalu nie ciąży obowiązek udowodnienia i uzasadniania dokonania zmiany stawki czynszu jeśli nie przekracza ona dopuszczalnej prawem granicy.

Zrozumiałe są w pełni wątpliwości najemców w związku z trudną do zaakceptowania nową stawką czynszu. Spełniając Pani oczekiwania, jak również uwzględniając potrzebę poinformowania najemców o konieczności wprowadzenia podwyżki stawki czynszu, poniżej przedstawiam Pani jej najważniejsze składniki kosztowe brane do kalkulacji, wymienione w art.28 ust1 ustawy z dnia 26.10.1995r. z późn. zmianami:

- 1/ 6,97,-zł na obsługę kredytu na wybudowanie lokali mieszkalnych,
- 2/ 2,48,-zł na wykonanie zaplanowanych remontów starzejącej się substancji /najstarsze zasoby mają 10 lat/, dokonywanie obowiązkowych przeglądów budynków,

3/ 2,53,-zł na koszty eksploatacyjne, tj., na utrzymanie porządku i czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków, opłacenie podatków od nieruchomości i budowli, ubezpieczenie budynków i ich wyposażenia, wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, opłacenie serwisu pogotowia technicznego, węzłów cieplnych, domofonów, dźwigów, usuwanie usterek, awarii i skutków wandalizmu, windykację wierzyteli, a od 01.07.2009r. dodatkowo na opłaty z tytułu odprowadzania do kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i terenów utwardzonych, wynagrodzenia i koszty administracyjne.

Wymienione wyżej najistotniejsze składniki kosztów spółka zobowiązana jest ponosić z uwagi na obowiązujące przepisy prawa budowlanego oraz obsługę kredytów, zaciągniętych wyłącznie na wybudowanie lokali mieszkalnych pod wynajem.

Spółka na dzień dzisiejszy przy stawce 9,95 zł. po opłaceniu zaciągniętego kredytu dysponuje kwotą 2,98,-zł na opłacenie wszystkich w/w usług, remontów i zobowiązań publiczno prawnych, co praktycznie w skali całego roku kalendarzowego byłoby niemożliwe do zrealizowania. Zwiększając czynsz do stawki 11,98,-zł spółka będzie dysponować kwotą 5,01,-zł., co będzie miało istotny wpływ na możliwość utrzymywania zasobów w stanie nie pogorszonym, wykonać będzie można niezbędne remonty, opłacić zwiększane corocznie niezależnie od decyzji organów spółki zobowiązania publiczno prawne, w nieprzerwany sposób nadal tak jak do tej pory spłacać w terminie zobowiązania z tytułu zaciągniętego przez spółkę kredytu na wybudowanie budynków mieszkalnych.

Z poważaniem

Zastępca Dyrektora Naczelnego
ds. rozwoju i eksploatacji


Jacek Buczak