

STOP nieuzasadnionym podwyżkom czynszu w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

PRZEWODNICĄCY		00	
SEKRETARIAT			
WYKONANO DNIA	21-02-2023	WPLACIŁO DNIA	
L. DZ.		ZAL.	

PETYCJA

Najemców mieszkań Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w tzw. klasycznym systemie tbs, do Rady Miasta Poznania reprezentowanej przez Pana Grzegorza Ganowicza - Przewodniczącego, przeciwko nieuzasadnionym podwyżkom czynszu

My, niżej podpisani najemcy mieszkań w Poznańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (zwanym dalej „PTBS”) w tzw. klasycznym systemie tbs, opartym na preferencyjnym kredycie, pozyskanym ze środków KFM, otrzymaliśmy w styczniu 2023 roku wypowiedzenie dotychczasowych stawek czynszu najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2023 roku i informację o nowej stawce czynszu, która będzie obowiązywała począwszy od dnia 1 maja 2023 roku. Jest to podwyżka średnio o 20-40%.

Jako mieszkańcy Poznania, chcemy zainteresować Radę Miasta następującymi tematami, dotyczącymi nas - najemców Spółki, w której 100% majątku powstaje z naszych wpłat.

1. Ogromne koszty zarządzania zasobem.

Okazuje się, że koszty zarządzania uwzględnione w czynszu PTBS, są 5-ciokrotnie wyższe niż w innych zasobach mieszkaniowych w Poznaniu. Koszty te wliczane są do czynszu najemców PTBS i wynoszą po podwyżce 2,59 zł/m². W lokalach spółdzielczych i własnościowych, obsługiwanych przez zewnętrzne firmy (działające dla zysku) opłaty te kształtują się w przedziale 0,51 zł/m² – 0,55 zł/m². Zarządzanie mieszkaniami należącymi do PTBS kosztuje jego najemców 488% tego, co płać inni mieszkańcy Poznania. To bardzo drogo! Taka kwota pozwala sfinansować wszystkie koszty eksploatacji, a nie tylko wydatki na zarządzanie. Wzywamy Radę Miasta Poznania do ustalenia, dlaczego w PTBS te koszty są tak rażąco wysokie. Ponadto, czy wszyscy pracownicy Spółki (jest ich ponad 50!) przez 8 godzin dziennie wykonują zadania wyłącznie na rzecz PTBS, czy może zajmują się także inną działalnością Spółki (np. zarządzaniem obcymi nieruchomościami)? Stawki za zarządzanie bezwzględnie powinny zostać zweryfikowane i obniżone do poziomu rynkowego. Jeżeli spółka nie potrafi zarządzać za niższą cenę, to może należy zwolnić wszystkich pracowników, a administrowanie powierzyć zewnętrznej firmie, która zrobi to za 1/5 ceny. Jako mieszkańcy PTBS pytamy, dlaczego prezes PTBS w 2021 r. zarabiał 50 tys. zł miesięcznie, a wiceprezes 41,5 tys. zł miesięcznie? Kto finansuje tak wysokie pensje? Z ustawy wynika, że w naszym czynszu mogą znajdować się koszty eksploatacji budynków. Nie wydaje się, aby wynagrodzenie Prezesa należało do tej kategorii; jest to bowiem koszt utrzymania spółki.

2. Sporo wyższe koszty eksploatacji.

Mamy mocne przeświadczenie, że w zawyżonych kosztach eksploatacji, PTBS prawdopodobnie ukrywa także niedozwolony zysk, z którego finansuje wydatki nieprzewidziane ustawą lub trwoni środki na niepotrzebne etaty bądź usługi. Jako przykład można podać sponsoring Juwenaliów dla studentów w Poznaniu. Zgodnie z prawem, nie wolno spółkom TBS tego robić, mimo to PTBS sponsoruje imprezę studencką – zatem wprost łamie przepisy. Powołanie TBS-ów miało jasną misję społeczną: zapewnienie mieszkań obywatelom Polski. To organizacje, które w całości bazują na dwóch źródłach finansowania: wkładach partycypacyjnych wniesionych przez partycypantów i preferencyjnym kredycie udzielonym przez państwowy bank, spłacanym w całości przez najemców. Rolą spółek TBS jest budowa kolejnych mieszkań i ich najem – bez generowania zysku pochodzącego bezpośrednio od najemców mieszkań. Zarząd PTBS zdecydowanie zapomniał, do jakiej roli został powołany. Najemcy mieszkań PTBS traktowani są jak bezmyślne bankomaty, które mają sfinansować każdy pomysł Zarządu, bez względu na jego cel i przeznaczenie. Spółka nie troszczy się, ani o utrzymanie swoich zasobów w dobrym stanie wizualnym, czy technicznym, ani o utrzymywanie czynszów na odpowiednio niskim poziomie. Gospodarność to nieznane zjawisko w PTBS. Stoi to w olbrzymim kontraście do sposobu, w jaki gospodarują spółdzielnie oraz wspólnoty, gdzie opłaty na utrzymanie zasobów są znacząco niższe, a budynki zadbane i regularnie modernizowane.

3. Wyższe koszty funduszu remontowego w TBS.

W blokach wybudowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, fundusz remontowy jest na tyle wysoki, że nasze domy powinny zawsze wyglądać jak nowe. Z dużą pewnością można zakładać, że na kontach PTBS zgromadziła się już bardzo wysoka kwota przeznaczona na remonty, ponieważ remonty nie są przeprowadzane. Część naszych bloków ma już ponad 20 lat; przez ten okres czasu doczekaliśmy się jednego malowania klatek schodowych i setek awantur o to, że PTBS nie reaguje na zgłaszane przez nas usterki oraz brud na klatkach. Jako najemcy mieszkań, zadajemy pytanie: gdzie są te środki, które wpłacaliśmy PTBS-owi przez te wszystkie lata na remonty?

4. Czynsz, czyli eksploatacja i remonty w całym PTBS to 216% ceny rynkowej. Klasyczny zasób TBS ma czynsz na poziomie 245% ceny rynkowej.

Mieszkańcy PTBS nie mają żadnej możliwości kontroli, w jaki sposób Zarząd gospodaruje powierzonymi mu środkami. Samowola i poczucie

braku kontroli oraz bezkarność rozzuchwialiły Zarząd PTBS, który w żadnym stopniu nie liczy się ze zdaniem najemców i nie ma najmniejszych skrupułów, aby ich obciążać nadmiernymi lub niepotrzebnymi wydatkami. Mieszkańcy muszą wierzyć we wszystko na słowo i polegać jedynie na skąpych informacjach udzielanych przez Spółkę. Główni fundatorzy całego zasobu traktowani są jak petenci i nie mogą zapoznać się z żadnymi dokumentami finansowymi Spółki. Nie mają też prawa zamówić zewnętrznego audytu. Nie istnieje także żaden organ kontroli nad spółką PTBS, dlatego też samowola finansowa i najwyższe czynsze na rynku mieszkaniowym w Polsce są właśnie w TBS-ach. PTBS nalicza czynsze w sposób nieetyczny i nietransparentny. Spółka nie ujawnia kosztów, chociaż ewidentnie zawyża stawki najmu, ukrywając koszty swojej działalności pod ogólnikowym słowem czynsz. Rozliczenia z mieszkańcami nie są wymagającym procesem; wystarczy je oprzeć na zasadach, na jakich rozlicza się usługi zarządcze dla wspólnot w mieszkaniach własnościowych. Co Spółka ma do ukrycia przed mieszkańcami?

5. TBS-y to spółki nonprofit, czyli działające BEZ ZYSKU

Pomimo tej zasady, czynsze w PTBS są dużo wyższe niż we wspólnotach mieszkaniowych, które zatrudniają zewnętrzne firmy do obsługi. Firmy, które robią to dla zysku! Zatem te nieduże opłaty czynszowe we wspólnotach mieszkaniowych zawierają jeszcze zysk dla zarządcy. Analizując czynsze w systemie budownictwa społecznego, widzimy czarno na białym, że wszystko jest znacznie droższe! Mieszkańcy PTBS są wykorzystywani do generowania łatwego zysku, a Zarząd PTBS, przyzwyczajony do wysokich i szybkich zysków zapomniał, że cel, do którego został powołany, jest zgoła inny. Zarząd miał o nas dbać, a nie nas oskubać z pieniędzy i żywić się naszym kosztem. PTBS miał być dla nas; obecnie to my jesteśmy dla PTBS-u. Należy przy tym pamiętać, że w największej części przypadków, w systemie TBS mieszkańcy w 100% spłacają koszt swoich mieszkań oraz utrzymują spółkę! Ludzie wpłacają 20-30% kosztów budowy mieszkań (partycypacja) jeszcze na etapie „dziury w ziemi”, a potem przez wiele lat spłacają pozostałą część kosztów budowy w czynszu, który jest powiększony z tego tytułu o ratę kredytu. Spółki nie ponoszą więc kosztów budowy mieszkań, nie utrzymują nawet swoich pracowników, gdyż za wszystko płacą najemcy. Spółki TBS suto się bogacą kosztem najemców, bowiem najemcy, po spłacie kredytu, nie stają się właścicielami zajmowanych mieszkań, których budowę przecież w całości sfinansowali. Właścicielem całego majątku, wartego grube miliony złotych, majątku zbitego na lokatorach, wciąż jest TBS! TBS-y mogą prowadzić normalną działalność komercyjną polegającą m.in. na wynajmie garaży (za które jednak najemcy mieszkań płacą kredyt), lokali użytkowych, powierzchni na anteny GSM, wynajmie gruntu pod paczkomaty itp. PTBS zarabia zarówno na czynszach (zawyżając stawki), jak i na działalności komercyjnej, którą może prowadzić dzięki temu, że my, najemcy, to wszystko finansujemy. Zyski uzyskane z działalności komercyjnej mogłyby zostać przeznaczone na utrzymanie Spółki (koszty zarządu i pracowników) lub na remonty – skoro to budynki PTBS-u. Tak się jednak nie dzieje. System TBS sprzeniewierzył ideę swojego powołania: miała być społeczna misja – powstał WYZYSK. Miało być z korzyścią dla mieszkańców – jest dobrze dla mieszczyków i ich przyjaciół. Miało być tanio i dla ludzi średniozamożnych – jest bardzo drogo, a na horyzoncie czai się wizja bezdomności i ubóstwa. Mieszkańcy sfinansowali świetne biznesy i nikogo już nie obchodzą.

Wobec powyższych rozważań zastanawia nas, dlaczego wygenerowany w 2021 roku przez PTBS zysk, w wysokości prawie 4. milionów złotych, nie został przeznaczony na pokrycie bieżących wydatków i kosztów utrzymania zasobu? Jako najemcy PTBS-u, z wielkim rozżaleniem stwierdzamy, że PTBS rozmija się z misją, dla której został powołany i nie działa na rzecz nas – mieszkańców miasta Poznania, którzy w tym mieście płacą podatki.

Wobec powyższego wnosimy do Rady Miasta Poznania o:

1. wnikliwe zajęcie się sprawą przy wykorzystaniu wszystkich posiadanych kompetencji i narzędzi prawnych,
2. kontrolę działalności PTBS przez Komisję Rewizyjną,
3. doprowadzenie do pełnego audytu finansowego spółki, przeprowadzonego z udziałem wyłonionej przez najemców reprezentacji.

Jako mieszkańcy miasta Poznania oczekujemy, że Rada Miasta wzniesie się w tej sprawie ponad podziały polityczne. Zaangażowanie Radnych w wyjaśnienie sprawy i wyniki tej pracy niewątpliwie zostaną uwzględnione podczas najbliższych wyborów samorządowych, nie tylko przez najemców PTBS, ale i przez pozostałych mieszkańców Poznania.

Podpisy

#	Data	Nazwa	Miejsce zamieszkania	Comment	Adres e-mail
---	------	-------	----------------------	---------	--------------