



Prezydent Miasta Torunia

Rok 2023 Rokiem Mikołaja Kopernika w Toruniu

WGN.MG.7142.92.2023

Toruń, ~~20.06~~ 2023 r.

Pan
Maciej Łowicki

marcin-lowicki@wp.pl

W odpowiedzi na Pana petycję z dnia 17 marca 2023 r. w sprawie zmiany sposobu zarządzania Toruńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. , w której zawarł Pan niżej wskazane postulaty dotyczące:

- 1) zmiany sposobu zarządzania TTBS sp. z o. o. i zmiany Zarządu tej Spółki,
 - 2) zmiany Rady Nadzorczej TTBS sp. z o.o.,
 - 3) ograniczenia kosztów zarządzania,
 - 4) zmiany sposobu administrowania lokalami,
 - 5) obniżenia czynszów,
 - 6) zwrotu nienależnie naliczanych opłat wszystkim mieszkańcom TTBS sp. z o.o. wraz z odsetkami,
 - 7) zwrotu nienależnie pobranych opłat i odsetek z tytułu obarczenia mieszkańców zaskarżonym czynszem wraz z naliczeniem odsetek na korzyść poszkodowanych od momentu niesłusznego pobrania tych środków,
- uprzejmie informuję co następuje.

Po otrzymaniu Pana petycji wystąpiłem o przeprowadzenie kontroli w zakresie opisanych przez Pana zarzutów. Przeprowadzona kontrola nie wykazała jednak zasadności zawartych w petycji twierdzeń.

Ponadto zapoznałem się z dokumentacją sporządzoną w związku z wcześniejszymi Pańskimi skargami, jakie złożył Pan do Rady Miasta Torunia, co do zasady w tej samej sprawie. Ustaliłem m.in., że zarzuty z punktów 1 i 7 powyżej zostały przekazane przez Przewodniczącego Rady Miasta, pismami z dnia 25 kwietnia 2023 r., znak: BRM1510.11.2023 do Rady Nadzorczej i Zarządu TTBS sp. z o.o. Następnie, pismem z dnia 1 czerwca 2023 r. Rady Nadzorczej TTBS sp. z o.o. oraz pismem z dnia 30 maja 2023 r. Zarządu TTBS sp. z o.o. otrzymał Pan odpowiedzi na ww. zarzuty.

Z kolei na zarzut określony w pkt 6 powyżej otrzymał Pan odpowiedź pismem z dnia 25 kwietnia 2023 r., znak: BRM.1510.2.2023, Przewodniczącego Rady Miasta wraz z kopią uchwały nr 1081/23 Rady Miasta Torunia z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 8 lutego 2023 r. na Prezesa Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Toruniu wraz z uzasadnieniem.

Po analizie ww. dokumentacji, w tym protokołu z kontroli, pism i sprawozdań Spółki oraz odpowiedzi na skargi sporządzone w oparciu o opinie prawne zlecone przez Spółkę TTBS, uznaję Pana petycję z dnia 17 marca 2023 r. za niezasadną.

Przechodząc do pozostałych postulatów petycji, wyjaśniam co następuje.

Ad. 1-2. Jak wynika z umowy spółki TTBS, to Zgromadzenie Wspólników powołują Radę Nadzorczą, a Rada Nadzorcza powołuje Zarząd Spółki. W dniu 12 czerwca 2023 r. Zgromadzenie Wspólników TTBS sp. z o.o. po przeprowadzeniu analizy sprawozdań Spółki i jej organów udzieliło absolutorium zarówno Radzie Nadzorczej jak i Zarządowi.

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790) społeczne inicjatywy mieszkaniowe (towarzystwa budownictwa społecznego) mogą być tworzone w formie:

- 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 2) spółek akcyjnych,
- 3) spółdzielni osób prawnych.

Od momentu powstania w 1997 r. Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. stało się znaczącym uczestnikiem rynku budowlanego i mieszkaniowego w Toruniu. Spółka dotychczas prawidłowo wykorzystywała warunki prawne, finansowe i własnościowe, jakie w naszym kraju tworzone dla towarzystw budownictwa społecznego. Wybrana forma organizacyjna spółki w chwili obecnej jest optymalnym rozwiązaniem, na co wskazuje skuteczna realizacja wielu inwestycji mieszkaniowych na obszarze Torunia i gmin sąsiadujących z Toruniem oraz sprawne zarządzanie nieruchomościami przez Spółkę. Nie ma więc podstaw, aby Gmina dążyła do radykalnych zmian w sposobie zarządzania TTBS sp. z o.o.

Ad. 3-5. Odnośnie wysokości i składników czynszu uzyskał Pan już odpowiedź od spółki TTBS, iż wynika ona przede wszystkim z konieczności stosowania art. 28 ust. 1 ww. ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. TTBS sp. z o.o. zajmuje się nie tylko administrowaniem lokalami, ale również realizuje inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Według sprawozdań Spółki aktualny czynsz najmu lokali mieszkalnych oraz sposób jego kalkulacji pozostaje adekwatny do niezbędnych kosztów funkcjonowania i administrowania lokalami Spółki. Ponadto, ze względu na wyżej opisany znaczny udział TTBS w rynku mieszkaniowym i inwestycjach budowlanych Torunia, zarząd nieruchomością przy ul. Watzenrodego 13 stanowi marginalny wycinek działalności tej Spółki. Z tego też powodu, jakakolwiek zmiana wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, czy Zarządu TTBS, nie będzie miała wpływu na koszty eksploatacyjne wyliczane dla tej nieruchomości (które i tak, przy stawce 3,78 zł/m², należą do jednych z niższych w Toruniu).

Spółka poddawana jest na bieżąco kontroli finansowej i nadzorczej. Prowadzone kontrole i weryfikacja sprawozdań nie potwierdzają stawianych przez Pana zarzutów nieprawidłowości w Spółce lub generowania przez nią zbędnych i nieproporcjonalnych do realizowanych zadań kosztów.

Z poważaniem

Z up. PREZYDENTA MIASTA TORUNIA

Zbigniew Kiderewicz
/Zastępca Prezydenta/

Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

87-100 Toruń, ul. Watzenrodego 17, tel/fax. (056) 653-81-10

e-mail: ttbs@ttbs.pl www.ttbs.pl NIP 956-18-05-065

KRS: 0000037093 Sąd Rejonowy Toruń; Kapitał zakładowy 172.363.500,00 zł



Rok założenia 1997

07594/2023

Toruń 30.05.2023 r.

**Pan
Marcin Łowicki**

1) W odpowiedzi na zarzuty ujęte w skardze z dnia 8 lutego 2023 r. Pana dotyczącej niesłusznie pobieranych opłat poza czynszem, uprzejmie informuję co następuje - opłaty wskazane w skardze Pana Łowickiego są wbrew jego twierdzeniom należne i niezbędne do należytego zarządzania nieruchomością, a potrzeba ich pobierania (opomiarowania ciepła i wody) wynika z przepisów prawa.

Należy zaznaczyć, że w myśl postanowień art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych (dotyczy to zasobów tbs) do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.). Art. 28 ust. 1 tej ustawy stanowi, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie współników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Obowiązek pokrywania tych opłat przez najemcę wynika także z treści umowy najmu, jaką najemcy zaakceptowali przed jej podpisaniem z Toruńskim TBS. Zgodnie z paragrafem 6 pkt. 2 tej umowy, oprócz opłat niezależnych od Wynajmującego, o ile Najemca nie ma podpisanej umowy bezpośrednio z dostawcami tych mediów, lub usług, „Najemca ponosi wszystkie koszty związane z eksploatacją budynku i wynajmowanego mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, ciepło, wodę i ścieki, konserwację sieci domofonowej.”

Zgodnie z art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków najemcy należy wymiana i naprawa urządzeń, w które jest wyposażony lokal. Spółka dokonuje tych czynności w ramach swoich obowiązków. Legalizacja i wymiana ciepłomierzy, legalizacja i wymiana liczników wody przez TTBS zwalnia najemcę z tego obowiązku i powoduje zmniejszenie kosztów dla najemcy. Wykonawcy na te usługi wybierani są w procedurach przetargowych.

Opłata za domofon wynosi 2 zł miesięcznie dla jednego lokalu, który jest w domofon wyposażony. Opłata ta nie zmienia się od wielu lat. W ramach zbieranych środków domofony

są naprawiane, urządzenia starej generacji wymieniane na nowe. Zgodnie z opinią najemców jest to element wyposażenia mieszkania bardzo potrzebny, zwiększający poczucie bezpieczeństwa w budynkach. Nie ma przepisu, który by zobowiązywał Właścicieli budynków do posiadania i utrzymywania takiej instalacji.

Opłaty za legalizację i wymianę wodomierzy i ciepłomierzy przypisanych do poszczególnych lokali są ustalane na podstawie cen uzyskiwanych w przetargach. W spółce we wszystkich mieszkaniach mamy zamontowane wodomierze z odczytem radiowym. Co 5 lat zgodnie z przepisami należy wymienić lub legalizować te urządzenia. Spółka wykonuje te czynności, a ich koszt nie jest aktualnie wliczony do stawki czynszu. W opłatach za mieszkanie ma Pan skalkulowaną kwotę w wysokości 2 zł za jeden wodomierz, aktualnie cena ta powinna być podniesiona do kwoty 2,34 zł. Na podstawie wskazań wodomierzy najemca co kwartał jest rozliczany z zużycia wody.

Opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza jest pobierana jedynie od najemców zamieszkujących mieszkania w budynkach wyposażonych w centralne ogrzewanie. Ciepłomierze przypisane są do poszczególnych lokali. Co roku urządzenia te są kontrolowane, czyszczone są filtry i dokonywane niezbędne naprawy, a co 5 lat wymagana jest wymiana lub legalizacja. Koszt tych usług nie jest aktualnie kalkulowany do stawki czynszu. Koszt wymiany takiego urządzenia wg aktualnej oferty z dnia 24 marca 2023 roku wynosi 496,80 zł za jedno urządzenie. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami wymagane są urządzenia z odczytem radiowym. Pan w czynszu płaci stawkę 6 zł miesięcznie. Do kalkulacji tej stawki przyjmowano cenę 120 zł za urządzenie. Na podstawie wskazań ciepłomierzy, raz w roku, każde mieszkanie jest rozliczane ze zużycia ciepła.

Opłaty wskazane w Pana skardze są wbrew jego twierdzeniom należne i niezbędne do należytego zarządzania nieruchomością, a potrzeba ich pobierania (opomiarowania ciepła i wody, konserwacji instalacji domofonowej) wynika z przepisów prawa.

Toruński TBS nie pobiera dodatkowych opłat na fundusz remontowy i utrzymanie pomieszczeń do wspólnego użytkowania. Zarówno remonty jak i naprawy bieżące są kalkulowane w stawce czynszu i dotyczą także utrzymania pomieszczeń służących wspólnemu użytkowaniu.

2) W odpowiedzi na skargę do Rady Miasta Torunia, złożoną przez Pana w dniu 14 marca 2023r. nr dziennika 1804/2023, wskazuję, że żaden z powodów nie był wzywany do zapłaty czynszu ani odsetek od nieterminowych wpłat w kwocie po podwyżce. Obecnie nie są naliczane odsetki z tytułu należności.

Zgodnie z art. 8a ust. 6a pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **lokator jest obowiązany** uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. Jak wskazuje **przepis cytowany wyżej (przytoczony również w treści skargi) adresowany jest do lokatora, statuuje obowiązek po jego stronie.**

Żądanie „zwrotu nie należnie pobranych opłat i odsetek z tytułu obarczenia mieszkańców zaskarżonym czynszem (dot. osób, które wniosły skargę na czynsz) wraz z naliczeniem odsetek na korzyść poszkodowanych od momentu niesłusznego pobrania danych środków” (pisownia

oryginalna) opiera się o nieprawdziwe informacje i wprowadza w błąd. Kategoriecznie zaprzeczam, że Toruńskie TBS sp. z o.o. pobiera od najemców nieuzasadnione opłaty i odsetki. W tym przedmiocie Toruńskie TBS Sp. z o. o. nie prowadzi wobec najemców, którzy wytoczyli powództwo przed Sąd Rejonowy w Toruniu, żadnych postępowań windykacyjnych (ani sądowych, ani przedsądowych). Część osób, które wytoczyły powództwo w przedmiocie podwyżki czynszu wpłaca czynsz w kwocie po podwyżce. Ta część najemców czyni to dobrowolnie. To jest samodzielna decyzja tej grupy najemców i Spółka nie ma prawa do ingerowania w suwerenną decyzję tych osób. Wszyscy powodowie znają swoje uprawnienie. Są reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, który z pewnością przekazał im stosowną informację w przedmiocie tego obowiązku. Spółka nie zna powodu, dla którego część najemców zrezygnowała z prawa do opłacania czynszu w dotychczasowej wysokości. Pozostała grupa powodów płaci czynsz w kwocie sprzed podwyżki. Określenie mieszkańców „poszkodowanymi” sugeruje, że są to osoby które doznały szkody, ale jednocześnie Pan nie określa na czym ta szkoda miałyby polegać. Ponownie podkreślam, że Toruńskie TBS sp. z o.o. nie pobrało niesłusznie żadnych środków od najemców.

PREZES ZARZĄDU

Beata Żółtowska

wysłano pocztą

listem: *zpo* 2023 MAJ 3 0

w dniu

Toruń, dn. 01.06.2023 r.

Pan
Marcin Łowicki

Dot. skarg z dnia 08.02.2023 r. i 14.03.2023 r.

Rozstrzygając Pana skargi do Rady Miasta Torunia, złożone w dniach 8 lutego i 14 marca 2023r. przekazane wg właściwości Radzie Nadzorczej pismem BRM.1510.11.2023 z dnia 25.04.2023 r. Rada Nadzorcza Toruńskiego TBS sp. z o.o., odnosząc się do zawartych w ww. pismach (skargach) postulatów, informuje, że:

- 1) Nie widzi podstaw ani zasadności odwołania Zarządu Toruńskiego TBS sp. z o.o.
- 2) Przeprowadzona kontrola działalności Spółki nie wykazała nieprawidłowości wskazywanych w piśmie,
- 3) Ewentualne zwroty opłat będą rozpatrzone po wydaniu przez sąd prawomocnego wyroku.

UZASADNIENIE

Rada Nadzorcza przed rozstrzygnięciem skargi dokonała analizy stanu faktycznego związanego ze skargą. Przeprowadzono kontrolę działalności Spółki, która nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu podmiotu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Toruńskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Janusz Żółtowski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Torunia

wysłano pocztą

listem

podwójnie

w dniu: 2023 CZE. 01

