



Prezydent Miasta Torunia

Rok 2023 Rokiem Mikołaja Kopernika w Toruniu

Toruń, 20.06.2023 r.

WGN.MG.7142.92.2023

Pan
Marcin Łowicki

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 zleczone 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 powołuje 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, jakkolwiek 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. PRZEDYDENTA MIASTA TORUNIA

Zbigniew Kulewicz
/Zastępca Prezydenta/