



RZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

pl. 27-02-2023

: Tomasz Kolenda

dot. 55380

Wrocław, dnia 15 lutego 2023 r.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA PREZYDENTA
Sukiennice 9, tel. 71 777 89 55

Wpł. 2023-02-23

L. Dz. 63915 zał.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT PREZYDENTA
Sekretariat, tel. 71 777 83 40

wpł. 27-02-2023

L.dz. podpis

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

wpł. 27-02-2023

Nr dziennika 63915

Szanowny Pan

Prezydent Wrocławia

Jacek Sutryk

Sukiennice 9

50-107 Wrocław

URZĄD
DEPARTAMENT
Wydział

wpł. 09-03-2023

L. dz. 77 02. 2023

IA
NYCH
nej

(2)

PETYCJA do Prezydenta Wrocławia

o zmianę sposobu zarządzania spółką TBS Wrocław sp. z o.o.

Na podstawie art. 63 Konstytucji RP oraz art. 2 ust. 1 ustawy o petycjach, kierując się interesem publicznym, w imieniu mieszkańców lokali należących do spółki gminnej TBS Wrocław sp. z o.o., niniejszym składam petycję celem zmiany sposobu zarządzania spółką TBS Wrocław sp. z o.o.

Przedmiotowa petycja stała się konieczna z uwagi na liczne problemy, z jakimi spotykają się najemcy lokali należących do TBS-u, w szczególności dowolnym ustalaniem stawek czynszu przez właściciela spółki, brakiem realnej kontroli nad ich zarządzaniem, generowaniem nadmiernych kosztów oraz wydatkowaniem środków na cele niestatutowe przez zarząd spółki - a które pozostają bez jakiejkolwiek reakcji z Pana strony.

Uzasadniając powyższe stanowisko, wskazać należy m.in, że wrocławski TBS przeznaczył kwotę co najmniej 984.000,00 zł na działalność promocyjną spółki tj. sponsorowanie klubu koszykarskiego Śląsk Wrocław oraz powołał Radę Programową, które to działalności nie są uregulowane w akcie założycielskim spółki ani w ustawie.

Ponadto, co najmniej od kilku lat spółka generuje bardzo wysokie koszty eksploatacji, których połowę stanowi koszt zarządu i administracji. Jak wynika z rozliczenia wydatków spółki w roku 2022 r. koszty zarządzania wyniosły 9 948 294, 01 zł, co daje 4,29 zł/m² samych kosztów zarządu, podczas gdy w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych przy takiej wielkości zasobu mieszkaniowego koszty zarządu wynoszą kilkadziesiąt groszy. Zatem rzeczywiste koszty zarządzania spółką TBS Wrocław wynoszą ponad 850% więcej niż średnie stawki rynkowe.

Wprowadzone decyzją z lutego 2022 r. nowe (wysokie) stawki czynszów najmu lokali w zasobie TBS Wrocław są nieadekwatne do osiąganych dochodów przez najemców TBS-ów i w znacznym stopniu utrudniają pokrycie przez nich bieżących kosztów utrzymania.

Przypomnę, że w świetle przepisów ustawy i zasad funkcjonowania towarzystwa budownictwa społecznego powinny utrzymywać najniższe możliwe stawki czynszu. Spółka zatem w pierwszej kolejności winna ograniczyć koszty działalności spółki, nie zaś podwyższać czynsz do poziomu

bliskiego maksymalnej stawce. Wskazać w tym miejscu należy po raz kolejny, że w budynkach wielolokalowych oraz spółdzielniach mieszkaniowych, koszty profesjonalnego zarządu wynoszą kilkadziesiąt groszy na 1m². (por. <http://bib.wroclaw.pl/cennik-slug/>, <https://wzn.pl/Orientacyjny-cennik-uslug-zarzadzania.html>), a w TBS Wrocław jest to kwota w wysokości 4,29 zł/m². Fakt, iż koszty te są zawyżone obrazują również kwoty czynszów najmu w mieszkaniach należących do towarzystw budownictwa społecznego w innych miastach, które kształtują się na poziomie od 10 – 15 zł/m² (Malbork, Świdnica).

Budzi zdziwienie, że dla nowej inwestycji SIM w Leśnicy ustanowił Pan od razu maksymalną stawkę czynszową, pomimo tego, że wybudowane lokale, jak i sama inwestycja z pewnością jest na gwarancji. *„Aktualnie można prognozować stawkę czynszu na poziomie 4% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu mieszkalnego obowiązującego dla Miasta Wrocławia, czyli 26,47 zł za m²”* (<https://bip.um.wroc.pl/arttykul/402/62712/nabor-wnioskow-o-najem-lokalu-mieszkalnego-w-inwestycji-tbs-wroclaw-sp-z-o-o-we-wroclawiu-lesnica-ix>). Nie dziwi zatem, że brak jest chętnych na nowe mieszkania na wynajem.

W świetle powyższego, wnoszę o natychmiastowe ograniczenie kosztów zarządzania nieruchomościami należącymi do spółki TBS Wrocław sp. z o.o. poprzez realne ustalenie liczby osób niezbędnych do zarządzania zasobem oraz kosztów zarządu.

W sytuacji, gdyby to się Panu nie udało i nie znalazłby Pan kandydatów do rzetelnego zarządzania mieniem spółki z duchem społecznej inicjatywy mieszkaniowej wnoszę o pozostawienie w spółce kilku osób i wprowadzenia zmiany sposobu zarządzania mieniem spółki i przeprowadzenie przetargu na administrowanie lokalami znajdującymi się w zasobie TBS Wrocław sp. z o.o.

Tym sposobem będzie Pan mógł zdecydowanie obniżyć czynsz najemcom TBS w dość krótkim czasie co z powodu ogólnoswiatowego kryzysu jest niezbędnym działaniem na rzecz ponad 4000 wrocławskich rodzin zamieszkujących lokale TBS Wrocław.

Na marginesie informuję Pana, że spółka TBS Wrocław bezprawnie pobiera od najemców wynagrodzenie na ogrzewanie części wspólnych, co jest niezgodne z ustawą, o czym spółka mogła także dowiedzieć się z interpretacji ministerstwa. Niestety spółka pomimo tej wiedzy dalej uprawia bezprawny proceder, a co więcej nie chce dobrowolnie zwrócić nienależnie pobranych kwot. Proszę zatem, aby i w tej materii podjął Pan działania.