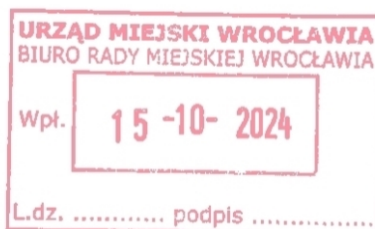


Wrocław, 11.10.2024r.



PP/4505268



Do:

Szanowny Pan
Prezydent Wrocławia
Jacek Sutryk
Sukiennice 9
50-107 Wrocław
oraz:

Rada Miejska Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

PETYCJA

**o zmianę sposobu zarządzania spółką TBS Wrocław sp. z o.o.
i wdrożenie realnej partycypacji mieszkańców w jej funkcjonowanie**

Działając w imieniu i w interesie mieszkańców TBS Wrocław, na podstawie art. 63 Konstytucji RP oraz art. 2 ust. 1 ustawy o petycjach, niniejszym składamy petycję celem zmiany sposobu zarządzania spółką TBS Wrocław sp. z o.o.

Od lutego 2022r. mieszkańcy zasobu TBS Wrocław zjednoczyli siły by na różne sposoby uzdrowić sytuację w spółce TBS Wrocław. M.in. w takim celu 1755 osób złożyło pozwy sądowe o niezasadność podwyżek i wiele osób o nienależne opłaty w mediach. Szliśmy do sądu z nadzieją na swoistą kontrolę tej spółki przez biegłych sądowych, ponieważ kontrole Radnych, jak i Posłanki zakończyły się fiaskiem – spółka broniła dostępu do dokumentacji i danych. Podobnie, składane były wnioski o dostęp do informacji publicznej, które musiały wejść na drogę sądową by móc egzekwować prawa mieszkańców do wiedzy o funkcjonowaniu spółki. W naszym imieniu adw. Grzegorz Prigan występował z petycjami do Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka, jedną z nich podpisało około 3 tysiące mieszkańców. Sprawy sądowe w większości są w toku, mamy wyroki i wygrane, i przegrane w pierwszej i drugiej instancji. Różni sędziowie różnie interpretują zapisy ustawy, wielu z nich jednak w interpretacjach wyroku zgadza się z naszymi postulatami.

W kwietniu 2024r. grupa przedstawicieli mieszkańców spotkała się na pierwszych negocjacjach z Prezydentem Wrocławia oraz zarządem TBS i prawnikiem miasta. Uzgodniliśmy wdrożenie w struktury spółki Rady Mieszkańców, a ciężar wyboru reprezentatywnej grupy przejęli mieszkańcy. 13 października 2024r. odbędą się w pełni demokratyczne wybory Rady Mieszkańców. Od sierpnia negocjowaliśmy uprawnienia (Regulamin) Rady Mieszkańców, m.in. poprzez spotkanie mieszkańców, przedstawicieli TBS i kilku Radnych oraz późniejsze wymiany mailowe kolejnych wersji Regulaminu. Posiłowaliśmy się również poradami prawnika i specjalisty od zarządzania nieruchomościami tworząc swoje propozycje. Miało się odbyć kolejne spotkanie, na którym chęć uczestnictwa zgłaszali też Radni, sygnalizowaliśmy spółce, z uwagi na upływający czas, że w tym spotkaniu będzie już pertraktować wyłoniona Rada Mieszkańców. Niestety, 07.10.2024r. spółka TBS samowolnie zatwierdziła wersję Regulaminu, zmienioną w stosunku do naszej ostatniej propozycji, nie czekając na akceptację reprezentacji mieszkańców ani spotkanie z Radnymi. I taki Regulamin włączyła do swojej uchwały o powołaniu Rady Mieszkańców.

Obawiamy się, że Rada Mieszkańców, w powołanie której wielu mieszkańców wkłada dużo wysiłku i starań, stanie się „wizerunkową atrapą” a nie realnym, mającym wpływ ciałem reprezentującym interesy mieszkańców. Dodać należy, że to trud finansowy mieszkańców spowodował powstanie wszystkich TBSowych osiedli (30% wniesionej partycypacji finansowej przed zamieszkaniem plus 70% spłaty w czynszu kosztu kredytu oraz koszty utrzymania spółki – to my de facto jesteśmy inwestorami, sponsorami).

Rada Mieszkańców nigdy nie miała być jedynie grupą doradców, których można nie brać pod uwagę. Mając tak wielki udział w finansowaniu budów i istnienia spółki domagamy się realnego wpływu. Domagamy się pełnej wiedzy o funkcjonowaniu spółki, o jej transferach finansowych, o procesach decyzyjnych. Chcemy mieć możliwość swoistego pilnowania prawidłowości działania spółki. Doświadczaliśmy przecież patologicznego przeznaczania pieniędzy na tajną przez 3 lata Radę Programową (do tej pory nie znamy wszystkich nazwisk „doradców”), na sponsoring koszykarskiego Śląska Wrocław. Doświadczaliśmy wielkich podwyżek, nieskalkulowanych i uzasadnionych ogólnikowo. Do tej pory mieszkańcy nie otrzymują rozliczeń czynszów, nie mamy skalkulowanych kosztów. Wiele wskazuje na to (czytamy akta sądowe), że spółka zaszywa w nasze czynsze zyski – co przeczy zasadzie non-profit, która legła u podstaw tworzenia ustawy o TBS. Koszty zarządzania spółką (to również wiedza z akt sądowych) 8,5 razy przerastają koszty zarządzania, które ponoszą średnio wrocławskie spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty. Analizowaliśmy to badając rynek i pozyskując wiedzę od zarządców nieruchomości. To skandalicznie wysokie koszty a my wciąż nie mamy wiedzy, co się dzieje z tymi pieniędzmi. Ale słyszymy, że np. na duże remonty spółka pozyskuje kredyty. To znowu nam musi podrożyć czynsze. Wydaje się więc, że spółka nie stworzyła funduszu remontowego, a wcześniej pozyskiwane środki w czynszach (zgodnie z ustawą czynsz składa się z 3 czynników: kosztów eksploatacji, remontu i kredytu) nie pracują teraz na przeprowadzanie remontów.

Mieszkańcy wrocławskiej spółki TBS przy wejściu do spółki i przy podejmowaniu decyzji o wpłacie partycypacji otrzymywali przez wiele lat obietnicę (od pracowników spółki), że po spłacie kredytu na daną inwestycję (ich blok czy osiedle) – czynsze zmaleją o ten składnik kredytowy. Teraz wiemy od spółki i dzięki analizie akt sądowych, że TBS Wrocław zamierza złamać te obietnice. Czynsz nigdy ma nie spaść a mieszkańcy kalkulując swoje możliwości na czas emerytury mogą stanąć w obliczu groźby eksmisji. To skandaliczne, że spółka zmienia swoją politykę czynszową, wkładając wszystkie kredyty w jeden „wspólny worek kredytowy”, bez żadnej konsultacji z mieszkańcami, sprzeniewierzając się

zaufaniu, które wzbudziła, gdy mieliśmy wpłacić partycypację. Dodamy, że nie ma żadnego uzasadnienia ustawowego do polityki „wspólnego worka kredytowego”. Pytaliśmy o to inne spółki TBS/SIM bazujące na tych samych przepisach – rozliczają kredyty osobno na kolejne inwestycje. Spółka TBS Wrocław nastawiła się wobec mieszkańców biznesowo, zaprzeczając realizacji powierzonej jej misji społecznej.

Potrzebujemy zmienić ten głęboko patologiczny stan rzeczy. Potrzebujemy:

1. Transparentności działań spółki TBS Wrocław;
2. Skutecznych uprawnień Rady Mieszkańców TBS Wrocław;
3. Jasnych zasad rozliczania kredytów na poszczególne inwestycje, wraz z publiczną deklaracją spółki co do spadku czynszów po spłacie kredytów o wartość kredytu oraz zapisaniem jej w aneksie do umów najmu;
4. Szczegółowych rozliczeń czynszów dla każdego mieszkańca
5. Audytu prawidłowości działań spółki przeprowadzonego przez zewnętrznych audytorów przy wsparciu Radnych i mieszkańców;
6. Funduszu remontowego, planów remontowych i rozliczenia choć raz w roku realizacji i kosztów przeznaczonych na remonty;
7. Możliwości wglądu i wpływu na proces przyznawania mieszkań i wybierania kontrahentów;
8. Reformy TBS Wrocław, która doprowadzi do znaczącego obniżenia kosztów zarządzania, które ponoszą mieszkańcy w swoich czynszach;
9. Poprawy realizacji napraw i remontów;
10. Zwrotu mieszkańcom nakładów poniesionych na nielegalne sponsoringi, kolejne naprawy błędów budowlanych, które wynikały z błędów spółki w planowaniu, nadzorze i odbiorze budów.

Podczas wyborów do Rady Mieszkańców w dniu 13 X 2024r. przeprowadzimy również badanie ankietowe potrzeb mieszkańców. Nikt nigdy nie pytał nas mieszkańców, czego potrzebujemy. Postanowiliśmy sami to zrobić. Przedstawimy opracowane wyniki Radnym i Prezydentowi oraz władzom spółki. Wyżej opisane problemy i postulaty są nam jednak znane z wielu rozmów z mieszkańcami, z akt sądowych, oceniamy to też po gotowości do podpisywania poprzedniej petycji (3 tys. mieszkańców).

Panie Prezydencie, Szanowni Radni Miejscy, prosimy o wsparcie w uzdrowieniu sytuacji mieszkańców TBS Wrocław.

W imieniu