



Wrocław, 15 stycznia 2025 r.

BNW.152.1.2025
00006462/2025/W

dotyczy: petycja z dnia 11 października 2024 roku, o zmianę sposobu zarządzania spółką TBS Wrocław sp. z o.o. w wdrożenie realnej partycypacji mieszkańców w jej funkcjonowaniu

Szanowni Państwo,

odnosząc się do Państwa postulatów zawartych w petycji z dnia 11 października 2024 r., pragnę wyjaśnić co następuje:

Przedstawiciele Urzędu Miejskiego Wrocławia, najemcy lokali w zasobach TBS Wrocław, Radni Miejscy i przedstawiciele Spółki od wielu miesięcy starają się wypracować rozwiązania uwzględniające postulaty części najemców TBS Wrocław. Na każdym etapie tych negocjacji Wspólnik i Zarząd Spółki deklarowali chęć współpracy. Efektem wielu spotkań jest między innymi obniżenie kosztów spółki m.in. w zakresie reklamy i promocji, czy powołanie nowego ciała doradczego jakim jest Rada Mieszkańców. Działania te wprost wskazują, że głos i dobro mieszkańców nie są obojętne dla władz Miasta i Zarządu Spółki. Niemniej należy wskazać, iż ustawodawca określił w sposób jednoznaczny prawa mieszkańców w SIM-ach. Wrocławski TBS, jako jeden z nielicznych w Polsce TBS należących w 100% do jednostki samorządu terytorialnego, wprowadził uprawnienia dla najemców TBS ponad ustawowe minimum. Zarząd Spółki nie może cedować odpowiedzialności za organizację funkcjonowania Spółki, zarządzania jej majątkiem na inny organ Spółki czy tym bardziej na powołaną niedawno Radę Mieszkańców. Państwa postulaty odnoszą się do zwiększenia uprawnień najemców często wkraczających w kompetencje Zarządu Spółki lub innych kodeksowo ukształtowanych organów.

Ad. 1.

Spółka prawa handlowego, jaką jest TBS Wrocław, działa na podstawie i w granicach prawa. Z tego względu, transparentność działań spółki oceniać należy przez pryzmat realizacji przepisów ustawowych, m. in. kodeksu spółek handlowych (dalej: k.s.h.) czy też ustawy o dostępie do informacji publicznej (dalej: u.d.i.p.), które Spółka ma obowiązek realizować. I tak, m.in., Spółka, jako spółka kapitałowa, zgodnie z art. 5 k.s.h. ogłasza lub zgłasza do sądu rejestrowego wszelkie

wymagane prawem dokumenty i informacje. Wszelkie zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym znaleźć można z kolei w publicznie dostępnym odpisie pełnym, a następnie na podstawie sygnatury akt dokonać sprawdzenia dokumentów, składanych do sądu rejestrowego przez Spółkę. Tak samo, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 5 u.d.i.p. Spółka jest zobowiązana do udostępnienia informacji publicznej na zasadach i trybie określonych w niniejszej ustawie. Podobnie z uwagi na realizację dyspozycji art. 8 u.d.i.p. Spółka dysponuje stroną w Biuletynie Informacji Publicznej i udostępnia tam informacje wymagane przepisami prawa. Podsumowując powyższe, Spółka spełnia wymogi transparentności działań, nakładane przez przepisy prawa.

Ad.2

Przyjęty przez Spółkę regulamin działania Rady Mieszkańców określa maksymalny możliwy zakres uprawnień jej członków wynikający z przepisów prawa (co zostało poddane szczegółowej analizie przez radcę prawnego). Członkowie Rady Mieszkańców mogą pełnić funkcje doradcze dla Zarządu Spółki. Nie jest możliwe, aby członkowie Rady Mieszkańców zastępowali lub wstępowali w uprawnienia organów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. Zarządu, Rady Nadzorczej czy Wspólnika. Informacja o doradczym charakterze działania członków przyszłej Rady Mieszkańców została przekazana podczas spotkania w ratuszu z Radnymi w dniu 6.08.2024r., co spotkało się z akceptacją takiej roli przez stronę lokatorów Spółki.

Ad.3

Stawki czynszów obowiązujące dla najemców mieszkań Spółki kalkulowane są w oparciu o art. 28 Ustawy z dnia 26 października 1995r. o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa, który brzmi następująco: *„Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, 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”*.

Przepis ten pozwala zabezpieczyć najemców różnych osiedli i zapewnić możliwie najwyższą stabilizację wysokości czynszu w całym zasobie zarządzanym przez TBS (obecnie 4.434 mieszkania). Gdyby zmienić system kalkulacji i rozliczyć koszty spłaty kredytów na poszczególne inwestycje, powstałoby ponad trzydzieści stawek czynszów o różnej wysokości w zakresie od 16,10 zł/m² do 32,52 zł/m². Gdyby natomiast inny składnik czynszu – koszty remontów – spróbować rozliczyć na poszczególne budynki to części remontów, nawet formalnie, nie dałoby się przeprowadzić, gdyż wysoki koszt remontu w danym budynku przewyższyłby limit ustawowy stawek czynszów, tj. 4% wartości odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (obecnie limit ten wynosi 33,27 zł/m²). Taki system kalkulacji stawek czynszów sparaliżowałby działania Spółki w zakresie remontowym, modernizacyjnym czy konserwacyjnym. Dlatego też Ustawodawca w art. 28 ww. Ustawy wprowadził dla „systemu TBS” mechanizm kalkulowania stawek w oparciu o wszystkie lokale będące własnością spółki, aby z jednej strony zapewnić tym podmiotom możliwość sprawnego działania w postaci np. przeprowadzania nagłych prac remontowych w danych budynkach, a z drugiej strony zapewnić wszystkim najemcom TBS-u możliwie najwyższą stabilizację wysokości czynszu z ewentualną możliwością zastosowania preferencji dla wybranych grup społecznych jak seniorzy.

W odniesieniu natomiast do „deklaracji co do spadku czynszów po spłacie kredytów” informujemy, że istnieje już przepis - art. 33db Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa, który umożliwia lokatorom na odpowiednie obniżenie stawki czynszu po spłacie kredytu przez TBS. Zgodnie z ostatnim harmonogramem spłat kredytów sporządzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pierwszy kredyt zostanie spłacony przez Spółkę w II połowie 2026 roku. Powyższy przepis będzie oczywiście stosowany przez TBS Wrocław i nie ma potrzeby, aby dodatkowo składać stosowne deklaracje w tym zakresie.

Ad. 4

Szczegółowe zestawienie kosztów eksploatacji, remontów i spłaty kredytów za rok 2023 wraz z objaśnieniem zasad i podstawy prawnej kalkulacji stawek Spółka przesłała na adres kontakt@obywateltbs.pl w dniu 08.07.2024r. W najbliższym czasie TBS Wrocław udostępni lokatorom kolejne rozliczenie za dalszy okres.

Ad.5

Spółka podlega corocznemu obowiązkowemu badaniu przez niezależny podmiot audytorski. Efektem przeprowadzonych badań w ostatnich 3 latach były opinie biegłych rewidentów bez zastrzeżeń. Opinie te publikowane są w powszechnie dostępnych rejestrach sądowych (<https://ekrs.ms.gov.pl/>).

Dodatkowo, w 2022 roku poddano zbadaniu przez inny podmiot audytorski (biegłych rewidentów) kalkulację podwyżki stawek czynszów dokonaną w 2022 roku. Opinia ta potwierdziła prawidłowość działania Spółki jak i Wspólnika, w odniesieniu do zgodności z przepisami ustalania wysokości stawek czynszów w systemie TBS.

Ważny podkreślenia jest fakt, iż podmioty przeprowadzające audyty w TBS Wrocław są w pełni niezależne zarówno od Spółki jak i Gminy Wrocław. To podmioty audytorskie, które podlegają nadzorowi przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego w Ministerstwie Finansów a więc nadzorowi rządowemu.

Ponadto, zgodnie z art. 25 Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa, w TBS Wrocław Sp. z o.o. funkcjonuje Rada Nadzorcza. Członkowie Rady Nadzorczej stale monitorują działania Spółki we wszystkich istotnych obszarach i nie zgłosili w ostatnich latach żadnych nieprawidłowości. Spółka co kwartał składa również raporty do Banku Gospodarstwa Krajowego, który także stale monitoruje istotne obszary działania Spółki i pozytywnie ocenia TBS Wrocław Sp. z o.o.

Na marginesie można również wspomnieć, że TBS Wrocław zajął w 2024 roku 1 miejsce w ogólnopolskim rankingu Towarzystw Budownictwa Społecznego organizowanym przez Biznes Magazyn Strefa Gospodarki.

Niezależnie od powyższego Rada Miasta Wrocławia podjęła uchwałę nr XI/204/24 w sprawie planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2025 r., na mocy której to Radni Miejscy przeprowadzą kontrolę Spółki w zakresie: Analizy sytuacji finansowej, procesu ustalania opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców, struktury zatrudnienia, kosztów zarządu i administracji, spraw związanych z umowami sponsorskimi i przeglądu spraw sądowych związanych z działalnością Spółki. Weryfikacja stanu technicznego budynków, skuteczności w egzekwowaniu roszczeń gwarancyjnych, jakość nadzoru inwestorskiego i technicznego. Potrzeby finansowe w zakresie napraw i remontów – w latach 2022 – 2024.

Ad.6

W latach 2021 – 2023 Spółka wydatkowała na koszty remontów, modernizacji i konserwacji 20,1 mln zł, co średnio daje kwotę blisko 7 mln zł rocznie. Taki coroczny poziom wydatków zapewnia utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i taki też przynajmniej poziom wydatków jest zabezpieczany w budżecie Spółki na kolejne lata.

W najbliższym czasie Spółka przedstawi Radzie Mieszkańców plany remontowe na kolejny rok, jak również rozliczenie przeprowadzonych istotnych prac w roku ubiegłym. Ponadto, Spółka przeznaczyła kwotę 400 tys. zł na zadania remontowe do zgłoszenia przez samych najemców (na zasadach analogicznych do funduszu obywatelskiego).

Ad.7

W zakresie wyboru i przyznawania mieszkań - w Spółce obowiązuje procedura wyboru najemców dla zwalnianych lokali mieszkalnych, a wszystkie czynności formalne wykonuje specjalnie powołana do tego Komisja Mieszkaniowa. Procedura ta określa m.in. warunki ustawowe i kryteria dodatkowe (z określoną punktacją), przyjmowanie i składanie wniosków, prace Komisji Mieszkaniowej, publikację wyników i tryb odwoławczy, podpisywanie umów. Są to szczegółowo określone formalne zasady wyboru przyszłych najemców i nie ma możliwości aby lokatorzy mieszkań brali w tym procesie udział czy mieli wpływ na wybór najemców.

Ad.8

Średnia stawka czynszu w mieszkaniach TBS Wrocław wynosi obecnie 17,85 zł/m² i stanowi 2,1% wartości odtworzenia 1 m² lokalu mieszkalnego dla miasta Wrocławia (wartość odtworzenia od 01.10.2024 wynosi 9.983 zł/m²). To oznacza, że obowiązujące dzisiaj stawki czynszów są blisko dwukrotnie niższe niż dopuszcza to „ustawa o TBS” (limit 4% wartości odtworzenia) i są skalkulowane na minimalnym możliwym z przepisami poziomie, który zapewnia pokrycie kosztów działania Spółki. TBS Wrocław wyjaśniał już wielokrotnie (również we wspomnianej powyżej wiadomości z dnia 08.07.2024) i wskazywał na różnice pomiędzy działaniem Spółki w tzw. „systemie TBS” a np. Spółdzielniami Mieszkaniowymi. Podmioty te funkcjonują w oparciu o różne przepisy prawa i zakres ich działania jest również różny. Natomiast po wyłączeniu ze średniej wysokości stawek czynszów Spółki kosztu spłaty kredytów w wysokości ponad 7 zł/m² w 2023 rok (które w porównywanych przez Państwa mieszkaniach własnościowych działających w Spółdzielniach czy Wspólnotach nie występują) uzyskujemy opłatę czynszową na poziomie ok. 10 zł/m² co przy średniej wielkości mieszkania 47 m² daje czynsz miesięczny w wysokości ok. 470 zł. Mając również na uwadze, że TBS Wrocław realizuje stale własnymi siłami nowe inwestycje (co zgodnie z art. 27 Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa stanowi podstawowy przedmiot działania TBS-ów w Polsce i to również odróżnia te Spółki od pozostałych podmiotów) to opłaty czynszowe w części eksploatacyjnej (w tym zarządczej) w granicach do 500 zł za całe mieszkanie należy uznać we Wrocławiu za bardzo korzystne. Pełny czynsz obejmujący już wszystkie składniki (17,85 zł/m²) dla 47m² mieszkania to 839 zł co również jest opłatą na bardzo niskim poziomie we Wrocławiu.

Najbardziej obiektywnym miernikiem oceny oferty TBS Wrocław jest liczba osób zainteresowanych wynajmem mieszkania od Spółki. Zarówno w 2023 roku jak i po 9 miesiącach roku 2024, średnia liczba chętnych osób na 1 ogłoszenie wyniosła 24 (2.504 osoby na 102 oferty najmu w 2023 roku i 1.078 osób na 44 oferty najmu po 9 miesiącach 2024 roku).

Ad.9

Stan techniczny budynków kontrolowany jest również cyklicznie przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Ostatnia kontrola miała miejsce w 2023 roku. Bank nie wnosił w ostatnich latach żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego budynków TBS Wrocław. Pracownicy działu technicznego Spółki, inspektorzy nadzoru branży budowlanej, sanitarnej czy elektrycznej stale monitorują stan techniczny budynków i podejmują odpowiednie działania. Spółka zabezpiecza każdego roku odpowiednie środki na potrzebne do przeprowadzenia remonty, modernizacje i konserwacje poszczególnych osiedli mieszkaniowych. Potrzeby te są również analizowane ze szczególnym uwzględnieniem zgłoszeń samych mieszkańców. Sam proces dokonywania już napraw (głównie w kontekście czasu) jest zagadnieniem subiektywnym, niemniej Spółka dokłada wszelkich starań, aby naprawy te przebiegały sprawnie.

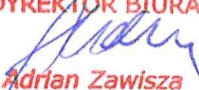
Ad.10

Wszystkie wydatki ponoszone przez Spółkę są zgodne z celem działania określonym w art. 27 Ustawy o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa. W zakresie kosztów reklamy wypowiedział się Sąd przy zbadaniu prawidłowości dokonania w 2022 roku podwyżki stawek czynszów. Np. w uzasadnieniu wyroku sygn. I C 556/22, cyt: „Sąd wskazuje, że niezasadny uznać należało sformułowany w pozwie zarzut dotyczący promocji TBS. Sąd wskazuje, że w stosunku do TBS nigdy nie istniał zakaz reklamy czy promocji. Wręcz przeciwnie z art. 26 ust.2 ustawy s.f.r.m, zawartego już w pierwotnej wersji z 1995 r. można wprost wyinterpretować założenie ustawodawcy, że TBS reklamować się będzie. Obecnie przepis ten wskazuje, że „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” i skrót „SIM” (w pierwotnej wersji ustawy TBS) mogą być używane w nazwie oraz do określenia działalności lub reklamy wyłącznie w odniesieniu do społecznej inicjatywy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy. Co więcej w 2022 r. dodano przepis art. 27 ust.3, który wprost reguluje zasady promocji działalności SIM-TBS, niejako ograniczając ją w stosunku do stanu istniejącego poprzednio. Zatem nie można czynić stronie pozwanej zarzutu, że w ramach prowadzonej działalności przeznaczała środki na promocję swojej aktualnej oferty mieszkaniowej (...)”.

W prawomocnym zaś uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. II Ca 227,24, Sąd jednoznacznie orzekł, że cyt: „Podwyżki czynszów nie są wynikiem niegospodarności strony pozwanej jak zdaje się insynuować pełnomocnik powodów a wynikiem analizy sytuacji gospodarczej wzrostów kosztów utrzymania budynków oraz kredytów, podobnie jak cen towarów i usług remontowo – budowlanych.” W tym samym uzasadnieniu Sąd stwierdza, że cyt: „działalność TBS jako spółki prawa handlowego należy organizować w taki sposób żeby nie przynosiła ona strat.”

Reasumując powyższe, TBS Wrocław Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego powołaną zgodnie z przepisami do budowy budynków mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Warunki najmu mieszkań są ściśle uregulowane w przepisach odpowiednich ustaw dot. budownictwa społecznego. Spółka spełnia wszystkie te warunki i przedstawia ofertę najmu mieszkań we Wrocławiu, na którą od 2 lat chętnych jest średnio 24 osoby na 1 mieszkanie.

Z wyrazami szacunku,

DYREKTOR BIURA

Adrian Zawisza

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia;
3. a/a.

