

94 a/a



Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Leszek Cybulski

Prezydent Wrocławia

Szanowny Panie Prezydencie!

Zwracam się z prośbą o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jakim obecnie zasobem mieszkaniowym (liczba mieszkań) dysponuje TBS Wrocław SP. Z o.o.?
2. Ile mieszkań jest zajęta przez najemców?
3. Ile wg. stanu na 20 czerwca 2013r złożonych jest „Deklaracji o przystąpieniu do partycypacji”?
4. Jaki jest średni okres oczekiwania na najem mieszkania, osób które są na liście poprzez złożenie „Deklaracji o przystąpieniu do partycypacji” i czy taka lista oczekujących jest prowadzona?
5. Jaki system „przyznawania mieszkań” obowiązuje w TBS Wrocław SP.Z o.o w odniesieniu do mieszkań, które zostały „zwolnione” przez dotychczasowego najemcę?
6. Czy występują przypadki, że po złożeniu wypowiedzenia umowy najmu, ten sam najemca, po upływie czasu, ponownie na innym lokalu mieszkalnym zawiera z TBS Wrocław SP. Z o.o ponowną umowę najmu? Jeśli tak ile jest takich przypadków za okres ostatnich 3 lat, ile czasowo trwały takie umowy najmu?

Informacje wynikające z udzielonych odpowiedzi, pozwolą mi na zapoznanie się całościowe z mechanizmem przyznawania i rotacji substancji mieszkaniowej znajdującej się w posiadaniu TBS Wrocław SP.Z o.o. Nie jest bowiem żadna tajemnicą, że jednym z podstawowych problemów młodych ludzi, lecz nie tylko, jest posiadanie niezależności wyrażonej własnym lokum. Dodatkowo istotnym elementem jest fakt, iż substancja mieszkaniowa TBS Wrocław powstaje z środków finansowych pochodzących z preferencyjnych kredytów z BGK z części wkładu własnego (zwrotnego) przyszłych najemców oraz z nakładów Gminy Wrocław (100% udział Gminy w spółce oraz wnoszone i przekazywane gminne tereny), dlatego system przydziału i dystrybucji lokali powinien być jasny i przejrzysty. Ostatnio realizowane inwestycje przez TBS Wrocław, potwierdzają, że władze spółki i tym samym Gminy dostrzegają problem dostępu do mieszkań i w sposób możliwie najtańszy dla przyszłego najemcy starają się rozwiązać poprzez system finansowy obowiązujący w TBS, czy realizowane programy np. „Absolwent.” Jednak bardzo niepokojące jest zjawisko „handlu internetowego” substancją mieszkaniową TBS poprzez proponowanie odstąpienia lokalu za kwoty (z uwzględnieniem wkładu, kaucji itp.) sięgające 100 czy 150 tys złotych.

Na koniec ostatnie pytanie.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego w tym także TBS Wrocław SP z o. o. mają prawo do zawarcia w umowie partycypacyjnej postanowienia zakazującego zbywania praw i obowiązków w drodze cesji, lub zbywania jej tylko za zgodą TBS. Czy takie zapisy znajdują się w umowach TBS Wrocław, jeśli nie to dlaczego?

Wrocław, dnia 20-06-2013r

Podpis



**TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
WROCLAW Sp. z o.o.**

tel. (071) 325 33 38, 325 21 04, 325 28 44
fax (071) 325 22 96
www.tbs-wroclaw.com.pl

ul. Przybyszewskiego 102/104
51-148 Wrocław
NIP 895-16-33-275

SPÓŁKA ZAREJESTROWANA JEST W SĄDZIE REJONOWYM
DLA WROCLAWIA FABRYCZNEJ VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY: NR KRS 0000117724
WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 339 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 169 195 578,00 ZŁ



Wrocław, dnia 27 czerwca 2013 r.

**Pan
Leszek Cybulski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia**

IT.421.34.2013.MM

W odpowiedzi na zapytanie z dnia 20 czerwca 2013 r. informuję:

Ad. 1. TBS Wrocław Spółka z o.o. dysponuje 2.478 mieszkaniami na wynajem.

Ad. 2. Przez najemców zajęte są, wg stanu na 26.06.2013 r., 2.403 mieszkania.

W zasobie mieszkaniowym wybudowanym do dnia 31 grudnia 2013 r. jest 1 wolne mieszkanie.

W zasobie mieszkaniowym oddanym do użytkowania w dniu 11 czerwca 2013 r. na 234 mieszkania zasiedlonych zostało 160 mieszkań wg stanu na dzień 26 czerwca 2013 r. Planuje się, że całkowite zasiedlenie tego zasobu nastąpi do dnia 31 lipca 2013 r.

Ad. 3. Według stanu na dzień 20 czerwca 2013 r. złożonych jest 4.684 „Deklaracji o przystąpieniu do partycypacji” w tym: 246 na mieszkania uwolnione. Należy mieć świadomość, że złożone deklaracje podlegają skonfrontowaniu w momencie rozpoczęcia naboru na rozpoczynaną inwestycję i wynikają między innymi z zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w okresie oczekiwania jak również możliwości uzyskania kredytu bankowego przez przyszłych najemców.

Ad. 4. Z chwilą przyjęcia do planu inwestycyjnego danego przedsięwzięcia rozpoczyna się przyjmowanie Deklaracji o przystąpieniu do partycypacji. Czas oczekiwania na mieszkania związany jest ściśle z realizacją procesu inwestycyjnego i trwa około 3 lat. Są prowadzone listy osób, które złożyły deklaracje na mieszkania dotyczące konkretnych inwestycji. Listy te prowadzone są narastająco począwszy od najwcześniej złożonej deklaracji. Zawieranie umów partycypacyjnych odbywa się według tych list.

Ad. 5. Mieszkania uwolnione proponowane są osobom z listy oczekujących na mieszkania uwolnione. W przypadku braku chętnych mieszkania proponowane są osobom oczekującym na mieszkania z przyszłych inwestycji.

Ad. 6. Wystąpiły przypadki, że po wypowiedzeniu umowy najmu ten sam najemca, bezpośrednio lub po upływie czasu zawiera z TBS umowę najmu innego mieszkania. Są to najczęściej przypadki, kiedy powiększa się rodzina i najemca chce poprawić swoje warunki zamieszkiwania. Skala tego zjawiska jest niewielka. TBS nie prowadzi w tym zakresie statystyki. Szacunkowo można przyjąć, że takich przypadków jest około 5 - 6 rocznie w skali całego zasobu.

Nie występuje problem zbywania w drodze cesji praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacyjnej. Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, uprawnienie do cesji praw i obowiązków z tytułu umów partycypacyjnych, przysługuje wyłącznie partycypantom, będącymi pracodawcami lub innymi osobami prawnymi. Partycypanci – osoby fizyczne – takich uprawnień nie posiadają. W TBS Wrocław, umowy partycypacyjne, z wyjątkiem Gminy Wrocław, zawierane są wyłącznie z osobami fizycznymi (dawniej były to osoby trzecie a obecnie najemcy).

W starych umowach partycypacyjnych zapisów dotyczących zakazu zbywania praw i obowiązków w drodze cesji nie było. Począwszy od zmiany przepisów (pod rządami których wybudowano 1.502 mieszkania), które nastąpiły od dnia 01 stycznia 2005 r. zapisy takie są zbędne, gdyż partycypant i najemca jest tą samą osobą a rozwiązanie umowy najmu i zwrot lokalu skutkuje zwrotem partycypacji najemcy.

Otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
2. Biuro Prezydenta Wrocławia

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Fiurst

