

ADRIAN WITCZAK

Radny Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego

Tomaszów Mazowiecki, 25.07.2022 r.



BIURO
RADY MIEJSKIEJ
w Tomaszowie Maz.

28.07.2022 *DM*
(3B)

PREZYDENT MIASTA
TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO

za pośrednictwem
Przewodniczącego Rady Miejskiej

INTERPELACJA

w sprawie zaniechań TTBS i realizacji potrzeb najemców mieszkań

Szanowny Panie Prezydencie,

na podstawie art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018 poz. 994 z późn.zm.), proszę o przedstawienie informacji jakie działania zostały podjęte w zakresie realizacji potrzeb najemców mieszkań przy ulicy Jerozolimskiej 21, Jerozolimskiej 23 i Stolarskiej 9. Proszę o przesłanie udzielonej mieszkańcom odpowiedzi, jak również wskazanie kiedy zostaną zrealizowane działania mające na celu rozwiązanie problemów mieszkańców, zawartych w piśmie z dnia 06.06.2022 roku, które stanowi załącznik do niniejszej interpelacji.

Proszę o odpowiedź na piśmie, jak również o publikację niniejszej interpelacji oraz udzielonej odpowiedzi na podstawie art. 24 ust. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018 poz. 994 z późn.zm.).

Porostnie z szacunkiem

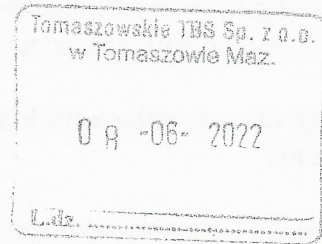
Adrian Witczak

Tomaszów Mazowiecki 06.06.2022

r.

Najemcy mieszkań bloku :

- ul. Jerozolimska 21
- ul. Jerozolimska 23
- ul. Stolarska 9



Pani

Wacława Bąk

Prezes Zarządu TTBS Sp. z o.o

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie komunalnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego, mieszkańcy w/w bloków proszą o pisemne uzasadnienie wprowadzanej z dniem 01.07.2022 r. podwyżki czynszu oraz kalkulacji kosztów do kwoty 11,41 zł/m².

Prosimy nie tłumaczyć nam, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie przekroczycie 4% wartości odtworzeniowej lokalu i 5,10% wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2021 r.

My nie kwestionujemy zasad naliczania podwyżek czynszu z przepisami prawa.

1/ W Waszych pismach wskazujecie, cyt.:

„kalkulacja stawki czynszu obejmuje takie składniki jak: koszty spłaty kredytu / rata kapitałowo - odsetkowa/, koszty eksploatacji w tym : amortyzacja , fundusz remontowy, obsługa techniczna i administracyjna”

Uzasadnieniem wzrostu czynszu dla nas najemców jest wskazanie, które elementy kosztów wzrastają i dlaczego.

Podstawą do zwiększenia lub zmniejszenia czynszu są pozycje kosztów, Uchwały są tylko ich zatwierdzeniem.

W przedkładanych nam „Zawiadomieniach o podwyżkach czynszu”, jest tylko podany numer Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników - czyli Pan Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Marcin Witko zatwierdził stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych, zgodnie z wnioskiem Zarządu TTBS.

2/ My najemcy spłacamy kredyt właścicielowi bloków TTBS i mamy prawo wiedzieć jaka to jest kwota w kalkulacji czynszu 11,41 zł/m².

Prosimy podać datę zakończenia spłat kredytów oraz pozostałą kwotę kredytów do zapłaty dla :

- ul. Jerozolimskiej 21
- ul. Jerozolimskiej 23
- ul. Stolarskiej 9

3/ Żądamy aby każda podwyżka stawki czynszu była uzasadniona, w której pozycji kosztów występuje wzrost i dlaczego. Wielokrotnie przez lata prosiliśmy o uzasadnienie podwyżek i nigdy nie otrzymaliśmy uzasadnienia.

My płacimy czynsz, spłacamy kredyt, to są nasze pieniądze i mamy prawo wiedzieć na co są przeznaczone.

4/ Prosimy o podanie wykonanych remontów na przestrzeni lat 2016 -2021, lat największego wzrostu czynszu dla:

- ul. Jerozolimskiej 21
- ul. Jerozolimskiej 23
- ul. Stolarskiej 9

5/ Prosimy o wyjaśnienie podwyżek aż o 375 % wzrostu cen energii elektrycznej w części wspólnych, piwnic z uwagi, że w Polsce nie wprowadzono tak ogromnego wzrostu cen energii elektrycznej.

6/ Prosimy o podanie w jaki sposób jest rozliczana energia elektryczna w części wspólnych, piwnic.

7/ Temat zalewanych piwnic w bloku ul. Jerozolimska 23 z miejskiej kanalizacji ściekowej jest całkowicie pominięty od 19 lat przez TTBS. Jedyne co zrobił TTBS w wejściach do niektórych piwnic, **postawił 30 -40 cm czarne progi**, które stanowią zagrożenie dla mieszkańców bloku, są one nie zgodne z przepisami BHP i prawa budowlanego .

Mieszkańcy bloku są przerażeni, odór z fekalii miejskich - bakterie, są w naszych mieszkaniach nie tylko w piwnicach, związki chemiczne o charakterze odorowym, są związkami zapachowymi mającymi udowodnione działanie rakotwórcze, są bardzo niebezpieczne dla naszego zdrowia.

8/ TTBS nie wypowiedział nam Umów najmu w zakresie zapisanych w nich zasad rozliczania mediów. Media zawsze obciążają najemcę, w związku z tym są zapisane zasady ich rozliczenia w Umowach najmu. Umowy najmu nie są informacjami jak twierdzi TTBS ,są realizacją zasad pomiędzy stronami umowy.

TTBS zmienił nam zasady rozliczania mediów za rok 2021 bez podstaw prawnych, nie zostaliśmy nawet o tym poinformowani.

W przedłożonych nam rocznych rozliczeniach mediów za rok 2021 w pozycji „Licznik co” podano jedynie zużycie roczne ciepła w GJ , bez faktycznego rozliczenia poniesionych przez nas kosztów centralnego ogrzewania, jak również sposobu wyliczenia strat na wodzie.

Nie wiemy co stanowiło podstawę prawną, aby z całkowitych kosztów zużycia ciepła w blokach rozliczyć :

- 70 % kosztów stałych liczonych za 1 m² powierzchni mieszkania
- / czy korzystamy z ogrzewania czy nie ponosimy 70 % kosztów ciepła ogółem doprowadzanych do bloku /

- 30 % pozostałych kosztów całkowitego zużycia w bloku

– dzielone jest na ilość ogółem zużytych GJ w bloku i pomnożonych przez faktyczne zużycie GJ z ciepłomierza mieszkania.

Taki sposób wprowadzenia rozliczeń ciepła niezgodny z naszymi Umowami najmu, spowodował duże dopłaty za ogrzewanie mieszkań.

9/ Urządzenia metrologiczne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 2008r. mogą być stosowane przez okres 5 lat. Po upływie 5 lat wodomierze i ciepłomierze muszą być wymienione lub ponownie zalegalizowane, dlatego podlegają prawnej kontroli czy spełniają wymagania techniczne

i metrologiczne określone we właściwych przepisach. Wskazania wodomierzy i ciepłomierzy są podstawą do rozliczeń. Po 10 latach użytkowania wodomierzy i ciepłomierzy TTBS w 2021 r. je wymienić. Media przez 5 lat były rozliczane na podstawie urządzeń nie posiadających legalizacji.

10/ Prosimy o uzasadnienie prawne rozliczeń mediów, w związku z zapisami w umowie najmu a rozliczeniem rocznym za 2021 r. oraz rozliczeniem wg wodomierzy i ciepłomierzy nie posiadających legalizacji.

11/ Żądamy aby roczne rozliczenia mediów były podawane rzetelnie i całkowicie wraz z informacją o sposobie rozliczenia kosztów ciepła, wody i ścieków.

12/ W czerwcu 2021 roku wystąpiło gradobicie ,zgłaszaliśmy do TTBS powstałe szkody między innymi :

- uszkodzone rynny powodujące zalewanie ścian i powstawanie pleśni w mieszkaniach,
- podziurawione daszki balkonowe,
- uszkodzone szyby na klatkach schodowych, które zostały przykryte żółtą folią,

Pracownik TTBS zrobił zdjęcia i nic przez cały rok nie zostało zrobione.

Sądzymy, że właściciel bloków otrzymał z firmy ubezpieczeniowej odszkodowanie i szkody winny zostać już dawno naprawione.

13/ Prosimy o wykonanie nowego zadaszania na śmietniku, który był w bardzo złym stanie technicznym i został dodatkowo poważnie uszkodzony przez grad, kontenery na śmieci są zalewane deszczem.

Oczekujemy konkretnych odpowiedzi, na zapytania zawarte w poszczególnych punktach.

Z poważaniem

Najemcy mieszkań bloków

1/ Załącznik Nr .1 – podpisy mieszkańców ul. Jerozolimskiej 21

2/ Załącznik Nr. 2 – podpisy mieszkańców ul. Jerozolimskiej 23

3/ Załącznik Nr. 3 – podpisy mieszkańców ul. Stolarskiej 9