

Tomaszów Mazowiecki, dnia 10 sierpnia 2022 r.

Pan

Krzysztof Kuchta

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

Pan
A. Witczak
Radny Rady Miejskiej
Tomaszowa Maz.
16.08.2022 r.
Krzysztof Kuchta

Znak sprawy: WAK.0003.59.2022

W odpowiedzi na interpelację Pana Adriana Witczaka - Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 1 sierpnia 2022 r. dotyczącą podjętych działań w zakresie realizacji potrzeb najemców mieszkań przy ulicy Jerozolimskiej 21, Jerozolimskiej 23 i Stolarskiej 9, w załączeniu przekazuję kopię pisma stanowiącego wyjaśnienia przesłane przez Prezesa Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim w przedmiotowej sprawie.

PREZYDENT MIASTA

Marcin Witko

Załączniki:

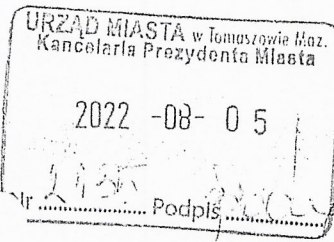
1. Kopia pisma Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 05.08.2022 r., znak: TTBS/2851/2022
2. Kopia pisma Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 01.07.2022 r., znak: 2095/TTBS



CS

08.08.2022 40

BK
08.08.2022



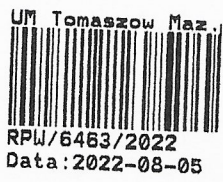
L.dz. TTBS/2851/2022

Tomaszów Mazowiecki 05.08.2022r.

Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli
Biuro Kontroli

Wpłynęło dnia 08.08.2022

Nr 389 zał. 1



URZĄD MIASTA

Biuro Kontroli

Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli

ul. P.O.W. 10/16,

97-200 Tomaszów Mazowiecki

W odpowiedzi na interpelację Radnego Pana Adriana Witczaka przekazaną pismem nr 2851/2022 w dniu 02.08.2022r. Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. informuje, że w dniu 08.06.2022r. wpłynęło do Spółki pismo od Mieszkańców bloków przy ul. Jeruzolimskiej 21, Jeruzolimskiej 23 oraz Stolarskiej 9. Do wszystkich tematów poruszonych w ww. piśmie Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ustosunkowało się pisemnie. Ponieważ w piśmie nie było wskazanej osoby, do której nasza Spółka miałaby skierować odpowiedź, Zarząd Tomaszowskiego TBS Spółka z o. o. podjął decyzję o zorganizowaniu spotkania z przedstawicielami poszczególnych bloków, na którym miały zostać omówione tematy zawarte w piśmie.

Spółka zaprosiła na spotkanie: I _____ – Lokatorkę bloku przy ul. Jeruzolimskiej 21, _____ – Lokatorkę bloku przy ul. Jeruzolimskiej 23 oraz I _____ – Lokatorkę bloku przy ul. Stolarskiej 9. Osoby te wyraziły zgodę na spotkanie. Ostatecznie na spotkanie przybyły jedynie Lokatorki z bloku przy ul. Jeruzolimskiej 21, pozostałe osoby nie poinformowały Spółki o swojej nieobecności.

Podczas rozmów z Najemcami bloków przekazano odpowiedź na pismo, wyjaśniono sporne kwestie oraz odpowiadano na pojawiające się w trakcie rozmowy pytania. Ponadto obecne na spotkaniu Panie zaproponowały, że osobiście prześlą odpowiedzi Mieszkańcom pozostałych dwóch bloków.

W załączeniu odpowiedź skierowana do mieszkańców bloków przy ul. Jeruzolimskiej 21, Jeruzolimskiej 23 oraz Stolarskiej 9.

Prezes Zarządu

Waldemar Bak





L.dz. 2095/TTBS

Tomaszów Maz. 2022-07-01

**Najemcy lokali mieszkalnych
w budynkach wielorodzinnych przy
ul. Jerozolimskiej 21, ul. Jerozolimskiej 23 i ul. Stolarskiej 9
w Tomaszowie Mazowieckim**

Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. odnosząc się do Państwa pisma, które wpłynęło do naszej Spółki dnia 08-06-2022r. informuje, że:

Ad. 1,2,3 Stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych, z dniem 1 lipca 2022r., została podwyższona z kwoty 10,86 zł/m² do kwoty 11,41 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, czyli o 5,1%. Podwyżka ta jest wynikiem wysokiej inflacji za rok 2021 oraz wzrostu kosztów obsługi budynku. Sam zapis art. 8a ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 poz. 172) mówi, iż „podwyżkę czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu w wysokości nie przekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną”.

Na wysokość stawki czynszu wpływa suma kosztów składających się na obsługę zasobów mieszkaniowych będących własnością Spółki, tj. koszty eksploatacji (przeгляdy roczne budowlane, kominiarskie, instalacyjne itp., obsługa techniczna, administracyjna, podatki od nieruchomości), fundusz remontowy czy spłata kredytu budowlanego zaciągniętego przez Spółkę celem wybudowania bloków mieszkalnych będących własnością Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o.

Stawki czynszu określa Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, by pokryć wszelkie koszty ponoszone przez Spółkę generowane przez zasób własny Tomaszowskiego TBS. Tutaj zaznaczyć należy, że Lokatorzy nie spłacają kredytu zaciągniętego przez Spółkę tylko uiszczają czynsz za najem lokalu mieszkalnego. Umowę kredytową na budowę poszczególnych budynków podpisała Spółka i to ona ze swoich dochodów spłaca raty kredytowe.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U.2021 poz. 2224) obowiązkiem Towarzystwa jest tak skalkulować czynsz, by pokrył on wszelkie koszty związane z wybudowaniem, eksploatacją i remontem budynku. Górna granica czynszu jak i wysokość podwyżek tego czynszu regulują odpowiednie przepisy, do których Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. się stosuje. Jak wiadomo koszty związane z wybudowaniem budynku w znacznym stopniu wpływają na wysokość stawki czynszu i stanowią obciążenie w granicach 42- 60 % całej kwoty.

Czynsz za najem lokali został podwyższony od 1.07.2022r. o wskaźnik inflacji za rok 2021, czyli o 5,1%. Można przyjąć, że waloryzacja czynszu o wskaźnik inflacji jest tylko jego urealnieniem.



Dla porównania obecna inflacja jest na poziomie ok. 15%, czyli prawie 3 razy większa niż podwyżka czynszu. Środki pozyskane z wpłaty czynszów są przeznaczane na bieżące utrzymanie zasobu, spłatę zaciągniętych zobowiązań a także gromadzone są na przyszłe, konieczne remonty. Należy tutaj zwrócić szczególną uwagę na znaczny wzrost kosztów jakie ponosi Spółka związanych w głównej mierze ze świadczeniem usług przez podmioty zewnętrzne, koszty materiałów i koszty pracy, w tym chociażby wzrost minimalnego wynagrodzenia. Te podwyżki sięgają rzędu kilkunastu a nawet kilkudziesięciu procent.

Poniżej przedstawiamy stan zadłużenia Spółki z tytułu zaciągniętych kredytów z BGK na budowę poszczególnych budynków.

L.p.	Kredytodawca	data zawarcia umowy	Przedmiot umowy	Stan zadłużenia na 31.12.2021 r.	Termin spłaty kredytu
1	BGK	22.12.1999	Kredyt na budowę budynku ul. Jerozolimska 21A	2 144 971,29	styczeń 2040 r.
2	BGK	22.12.2000	Kredyt na budowę budynku ul. Jerozolimska 21B	1 027 307,37	sierpień 2042 r.
3	BGK	21.03.2003	Kredyt na budowę budynku ul. Jerozolimska 23	480 160,42	listopad 2033 r.
4	BGK	18.04.2005	Kredyt na budowę budynku ul. Stolarska 9	556 467,10	wrzesień 2026 r.

Informujemy, że w przypadku dalszym zmian stawki WIBOR 3M, od którego jest uzależniona spłata kredytu, przedstawione w tabeli terminy spłaty mogą ulec zmianie – wydłużeniu.

4. Koszt robót wykonanych w latach 2016-2021 obejmujących wszelkie prace remontowe i naprawcze wyniósł:
Jerozolimska 21 – 139 tys. zł.
Jerozolimska 23 – 45 tys. zł.
Stolarska 9 – 41 tys. zł.
Kwoty te nie obejmują bieżącej konserwacji.

- 5,6 Pobór energii elektrycznej - administracyjnej obejmował i obejmuje zużycie energii na potrzeby pracy węzłów cieplnych, oświetlenie klatek schodowych oraz oświetlenie użytkowanych piwnic. Spółka dodatkowo zamontowała podliczniki, które wskazują faktyczny pobór energii w poszczególnych pomieszczeniach, co umożliwia nam odpowiedni podział kosztów niezbędny do pełnego rozliczenia z Najemcami lokali mieszkalnych.

Opłaty za światło administracyjne użytkowane w piwnicy oraz na klatkach schodowych zostały ustalone ryczałtowo w formie zaliczek dla poszczególnych lokali. Dotychczas koszty energii elektrycznej nie były rozliczane w całości na Najemców, część tych kosztów pokrywała Spółka. Z uwagi na podwyżki cen energii i znacznie zwiększającą się wartość tych kosztów w latach 2020 oraz 2021 w stosunku do wnoszonych zaliczek podjęto decyzje o urealnieniu stawki ryczałtu do odpowiedniego poziomu, pozwalającego na pokrycie przewidywanych kosztów w 2022 roku. Powyższa zaliczka



TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

zostanie rozliczona na koniec okresu rozliczeniowego tj. za okres od 01/01/2022 do 31/12/2022 z podziałem faktycznych kosztów dla poszczególnych budynków i poszczególnych lokali.

7. Spółka ma świadomość, że istnieje problem z przepustowością miejskiej kanalizacji ogólnospławnej biegnącej wzdłuż ul. Jana Pawła II i dalej ulicą Jerozolimską. Ukształtowanie terenu, na którym jest wybudowany blok przy ul. Jerozolimskiej 23 powoduje, że podczas większych a szczególnie gwałtownych opadów deszczu występuje „cofanie się” ścieków z kanalizacji miejskiej do piwnic bloku. Spółka analizując możliwości usunięcia przyczyn zalewania piwnic wykonała na zewnątrz budynku, na długości przykanalika nową studnię, w której została zamontowana kłapa zwrotna (zasuwa burzowa) zapobiegająca cofaniu się ścieków z sieci w kierunku budynku, a tym samym zalewaniu piwnic. Wykonane zabezpieczenie przyniosło zamierzony skutek, ścieki z sieci miejskiej (z ulicy) nie dostają się do budynku. Zamknięcie zasuw burzowej podczas opadów powoduje jednak zagrożenie, że wytwarzane w tym czasie ścieki przez Lokatorów nie wypływają poza budynek i zalegają w rurach kanalizacyjnych. A ich poziom wzrasta podczas korzystania z przyborów kanalizacyjnych (umywalki, zlewy, wanny, prysznic i miski ustępowe) do momentu udrożnienia się instalacji we wspomnianych ulicach i samoczynnego odblokowania się zamontowanej klapy. Ostatnie zalania piwnic, które miały miejsce po zamontowaniu klapy przed budynkiem, były spowodowane wydostaniem się ścieków z rur będących w piwnicy, podczas korzystania z kanalizacji przez mieszkańców bloku w czasie zamknięcia zasuw. Mając na względzie powyższe przypadki został zamontowany dźwiękowy system alarmowy informujący lokatorów o zamknięciu się klapy zwrotnej przed budynkiem. W sytuacji uruchomienia się systemu ostrzegania mieszkańcy powinni powiadomić odpowiednie służby i właściciela budynku o zaistnieniu takiej sytuacji. Załączenie się powyższego alarmu jest jednocześnie informacją dla lokatorów o ograniczeniu do niezbędnego minimum korzystania z instalacji sanitarnej mając wiedzę, że pojemność rur w budynku jest ograniczona. Ograniczenie to dotyczy czasu, w którym zasuw burzowa jest zamknięta. Należy zaznaczyć, że po każdym zalaniu piwnic były one wyczyszczone, osuszone i zdezynfekowane oraz zdezodoryzowane roztworami wodnymi o działaniu wirusobójczym i bakterioobójczym. Zastosowane substancje w żadnym stopniu nie zagrażają życiu i zdrowiu przebywających tam lokatorów, dodatkowo piwnice były każdorazowo ozonowane aby zneutralizować bakterie w miejscach gdzie nie było dostępu np. zamknięte piwnice przynależne do lokatorów. Odnosząc się do kwestii zamontowanych progów w drzwiach wejściowych do komórek informujemy, że progi wykonane były w celu zapobiegnięcia możliwości dostania się fekaliów do pomieszczenia. Jeżeli rozwiązania, które Spółka poczyniła do tego momentu, przyniosą zamierzony skutek murki te będzie można rozebrać. Dodatkowo, niedawno Spółka Jerozolimską, która również powinna przyczyni się do eliminacji omawianego problemu.

8,9,10 W umowach na najmem lokalu została zawarta informacja o poszczególnych składnikach opłaty za lokal z zaznaczeniem o rozliczeniu kosztów centralnego

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822
KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 24.160.240 PLN

www.tlbs.com.pl
97-200 Tomaszów Maz., ul. Majowa 15
(44) 724 64 20



ogrzewania. Regulamin określający zasady rozliczenia kosztów energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej dla użytkowników lokali stanowiących własność Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. w Tomaszowie Mazowieckim ul. Majowa 15, przyjęty Uchwałą nr 48 Zarządu Spółki z dnia 31.12.2020 roku, był kontynuacją dotychczasowego Regulaminu. Zmiana dotyczyła rozszerzenia o nowe zasoby i nowe opomiarowania lokali. Sama zasada rozliczania nie uległa zmianie.

Rozliczenia indywidualne kosztów do 2007 roku, które otrzymują mieszkańcy były ujmowane w innej oprawie graficznej, w których były przedstawiane całkowite koszty z podziałem na udział kosztów rozliczonych według powierzchni użytkowej lokalu i według jednostek zużycia wykazanych na ciepłomierzu. Od 2008 roku zostało zmienione oprogramowanie komputerowe i jednocześnie uległa zmianie forma przekazywania informacji o rozliczeniu zaliczek na poczet kosztów centralnego z zachowaniem dotychczasowych proporcji podziału kosztów.

Z uwagi, że na jednym wydruku rozliczenia znajduje się również informacja o zużyciu wody w lokalu, nie ma w nim zawartych pełnych wzorów obliczeniowych na podstawie których zostały wykonane obliczenia.

Od 01 czerwca 2004 roku Uchwałą Nr 20/2004 z dnia 12 maja 2004 roku został wprowadzony Regulamin rozliczenia dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych stanowiących własność Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. oparty na podstawie art.6 ust.6 pkt 3 Ustawy z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Informacje, które obejmowały zmianę polegającą na rozliczeniu powstałej różnicy pomiędzy wskazanej wielkości przez wodomierz główny, a sumą zużycia ze wskazań wodomierzy indywidualnych zostały ujęte w indywidualnych zawiadomieniach o zmianie opłat od 01 czerwca 2004 roku za zimną wodę i odprowadzenie ścieków.

Wodomierze główne oraz ciepłomierze znajdujące się w budynku są wymieniane w odpowiednim czasie. Urządzenia zamontowane dla poszczególnych lokali nie były wymienione w ustawowych terminach. Ogólne wskazania z poszczególnych lokali nie dawały rozbieżności w zużyciu zimnej wody w odniesieniu do wskazań wodomierza głównego. Różnica niedoboru-straty niezbilansowanej wody była na tym samym poziomie, nieodbiegającym od zużyć w czasie legalizacji urządzeń.

12. Po zaistniałej anomalii pogodowej – gradobicie, jakie miało miejsce w czerwcu 2021 roku pracownicy niezwłocznie zgłaszali powstałe szkody na zasobie własnymi zarządzanym do Ubezpieczyciel. Były to między innymi rynny, okna dachowe i daszek na budynkach przy ul. Jerozolimskiej 21, 23 oraz ul. Stolarskiej 9. Przygotowano niezbędne dokumenty, obmiary oraz opisy jakie były wymagane przez ubezpieczyciela majątku. Ze względu na ilość zgłoszonych szkód w majątku, Spółka oczekiwała również jakiś czas na przyjazd rzeczoznawcy celem dokonania oględzin i oszacowania szkód. Po przedstawieniu przez zakład ubezpieczeń wycen wartości szkody, Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. kilkakrotnie dokonywało odwołań od wydanych decyzji z powodu rażąco niskiej wyceny powstałych szkód. Po ostatecznej decyzji został ogłoszony przetarg na wybór wykonawcy. W tym momencie prace związane z usunięciem powstałych szkód zbliżają się ku końcowi.



Nawiązując do uszkodzeń kilku okien dachowych tzn. pęknięciu lub zbitiu zewnętrznej szyby okna, informujemy, że uszkodzenia te w większości przypadkach nie powodują zalewania budynku i nie stanowią zagrożenia dla mieszkańców. W sytuacjach stwarzających takie możliwości szyba została wymieniona, natomiast w pozostałych przypadkach tylko zabezpieczona dodatkowo folią.

Z uwagi na znany stan okien, od pewnego czasu Spółka podejmuje próby wymiany tych okien poszukując ewentualnego wykonawcy robót. Z powodu konieczności prowadzenia prac bezpośrednio w lokalach zamieszkałych i późniejszego odtworzenia różnego rodzaju wykończeń powierzchni przy oknach od strony mieszkań brak jest wykonawców zainteresowanych wykonaniem tak różnorodnych zakresów robót. Spółka rozpatruje również inny system wymiany w/w stolarki okiennej zgodny z zatwierdzonym regulaminem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w Spółce. Odnosząc się do uszkodzonych daszków inspektor w miarę możliwości, po uprzednim wejściu do lokalu z uszkodzonym daszkiem, dokonał ich oględzin. Były to uszkodzenia przeważnie tylko pierwszej warstwy płyty spowodowane uderzeniem gradu. Daszek, na którym pokrycie zostało zniszczone przez gradobicie został wymieniony.

13. W przypadku dachu nad wiatą śmietnikową, zlokalizowaną pomiędzy budynkiem przy ul. Jerozolimskiej 21 a Jerozolimskiej 23, informujemy, że Spółka jest w trakcie przygotowywania niezbędnych dokumentów do zgłoszenia szkody i pozyskania należnego odszkodowania. Po zakończeniu całej procedury z uzyskaniem rekompensaty rozpoczną się prace związane z wymianą pokrycia. Do momentu oszacowania wartości szkody przez rzeczoznawcę Spółka nie będzie dokonywać napraw przedmiotowego zadania z uwagi na dotychczasowe doświadczenie co do wysokości przedstawianych wycen przez ubezpieczyciela, które często nie uwzględniają niektórych czynników mający znaczący wpływ na kwotę odszkodowania. Należy tutaj podkreślić, że szkody po gradobicie w zeszłym roku są zgłaszane systematycznie do ubezpieczyciela (ponad 100 szkód) w kolejności uwzględniającej ich wagę do stanu pilności ich wykonania.

Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. mając na względzie konieczność zachowania odpowiedniego stanu technicznego budynków planuje w najbliższych latach wykonanie inwestycji i dalszych remontów na Państwach blokach.

Prezes Zarządu

Wacław Bąk

Dyrektor ds. technicznych inwestycji

Lucyna Pietrzyk

omazów
tomaszowski

... i jesteś w dobrym miejscu!

NIP: 773-21-20-641 REGON: 590708822

KRS: 0000095675 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział KRS
Kapitał zakładowy 24.160.240 PLN

www.ttbs.com.pl

97-200 Tomaszów Maz., ul. Majowa 15

(44) 724 64 20