

Teresa Kocot
Radna RM Czeladzi

61

URZĄD MIASTA CZELADŹ
B. 0003.2.4.2011
Wpl. 04.02.2011
L.dz. 1516 SE-PO
Liczba załączników BK-BN
Podpis

Czeladź 03.02.2011 r.

Burmistrz Miasta Czeladź p. Teresa Kosmala

INTERPELECCJA

W sprawie zasadności funkcjonowania CTBS w związku z dublowaniem zadań z zakresu ZBK oraz niewypełnieniem podstawowych funkcji tzn. taniego budownictwa społecznego

Uzasadnienie : TBS są to spółki z o.o., spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych, powoływane do budowy tanich mieszkań z możliwością kredytowania z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, który został umieszczony w Banku Gospodarstwa Krajowego, CTBS ni realizuje żadnego budownictwa tego typu i mam odczucie, że została powołana jednak do innego celu, a mianowicie do przejęcia od ZBK administrowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi , oraz narzuceniem dodatkowych kosztów administrowania na mieszkańców celem wypracowania zysku .

T. Kocot

**BURMISTRZ
MIASTA CZELADŹ**

B.0003.2.4.2011

Czeladź, 15.02.2011 r.

**Pani
Teresa Kocot
Radna Rady Miejskiej
w Czeladzi**

RADA MIEJSKA W CZELADZI

Wpl. 24. 02. 2011

L.dz.

Podpis

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie zasadności funkcjonowania CTBS informuję:

Zasady funkcjonowania budownictwa społecznego oraz wspierania tego segmentu mieszkaniowego przez państwo zostały uregulowane ustawą z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.).

Finansowanie opierało się głównie na preferencyjnych kredytach, udzielanych towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) ulokowanego w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Fundusz ten był tworzony głównie ze środków budżetu państwa oraz pożyczek zaciąganych w międzynarodowych instytucjach finansowych, gwarantowanych i poręczanych przez Skarb Państwa. Dodatkowym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych były aktywa samorządów gminnych, własne środki inwestorów oraz zasoby osób fizycznych (wpłaty partycypacyjne).

Po kilkunastu latach funkcjonowania programu, w obliczu zmian ekonomicznych i społecznych zlikwidowano KFM a jego aktywa i zobowiązania przejął Bank Gospodarstwa Krajowego. Nastąpiło to na podstawie ustawy z 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545).

BGK, który kredytował na korzystnych warunkach inwestycje TBS, obecnie powoli wycofuje się z tej pomocy. Z roku na rok zmniejsza swoje limity, dochodząc do zerowej dotacji. BGK obecnie zastanawia się nawet nad całkowitym wstrzymaniem działalności kredytowej. W niedalekiej przyszłości będzie oznaczać to poważne problemy dla samorządów, firm i instytucji państwowych, które chciałyby pożyczać od BGK pieniądze.

Podstawowym przedmiotem działalności CTBS Sp. z o.o. jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, tak całych budynków, jak i poszczególnych lokali. Ustawodawca, zgodnie z art. 24 ust.3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.), zobowiązał TBS-y, aby nie później niż w terminie 14 dni po upływie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki poinformowały na piśmie ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o tym, czy rozpoczęły wynajem stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.

Zatwierdzenie umowy CTBS Sp. z o.o. nastąpiło decyzją z grudnia 2008r., a zatem zgodnie z wymogami ustawy jest on zobowiązany do rozpoczęcia wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie później niż w okresie 4 lat od tej daty czyli w styczniu 2013 r.

Tymczasem CTBS Sp. z o.o. dokonała już w miesiącu listopadzie 2010r. wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w Czeladzi przy ul. Kościuszki 18, na zasadach określonych w ustawie, oraz w sposób zintensyfikowany prowadzi prace zmierzające do uzyskania następnych budynków przeznaczonych pod wynajem.

Należy jednak mieć na względzie, co też przewidział ustawodawca, iż są to procesy długotrwałe i wymagające znacznych nakładów finansowych, a wobec likwidacji z dniem 31 maja 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, pozyskiwanie środków finansowych na te cele zostało utrudnione.

CTBS Sp. z o.o. wobec powyższego nie mogło skorzystać z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego a Bank Gospodarstwa Krajowego nie przyjmuje wniosków na finansowanie czy refinansowanie inwestycji.

CTBS Sp. z o.o. skorzystała z pomocy Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, z którego otrzymała pożyczkę i dotację na sfinansowanie części inwestycji przy ul. Kościuszki 18 w Czeladzi. Spółka wystąpiła również o *dofinansowanie obiektów zabytkowych do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz do Urzędu Marszałkowskiego.*

Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, oprócz działalności podstawowej, towarzystwo budownictwa społecznego może również m.in.:

- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Te właśnie zadania, w szczególności zarządzanie budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych na podstawie umowy podpisanej z Zarządem każdej wspólnoty, realizuje CTBS Sp. z o.o. jako działalność dodatkową zgodną z ustawą.

Bezspornym jednak jest fakt, że Zarząd CTBS jako zarządca wspólnotami mieszkaniowymi, w których większość udziałów ma Gmina Czeladź podpisał umowy z każdą z tych wspólnot dzięki decyzjom ich większościowego udziałowca, czyli Gminy na warunkach jakie zaproponował organ właścicielski CTBS czyli Burmistrz Miasta Czeladź. Co prawda ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowi w art. 24 ust. 2, iż *„dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa”* to jednak cały wypracowany zysk przeznaczany jest na podstawową działalność statutową, tj. budowę domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu. Można więc powiedzieć, że wypracowany z opłat za zarządzanie zysk CTBS przeznacza na inne statutowe przedsięwzięcia spółki.

Należy podkreślić, iż CTBS Sp. z o.o. nie zarządza zasobami stanowiącymi własność Gminy Czeladź oraz nie gospodaruje mieszkaniowymi zasobami Gminy Czeladź, gdyż należy to do działalności Zakładu Budynków Komunalnych, wobec czego zarzut „dublowania” zadań obu podmiotów należy uznać za bezpodstawny.

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a


BURMISTRZ

mgr Teresa Kosmala