

## Odpowiedz na pytania poruszane przez mieszkańców CTBS

### I. Podstawy prawne działania TBS

Funkcjonowanie Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. umożliwia [ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego](#) (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz.1070 ze zm.). Rozdział 4 tej ustawy poświęcony Towarzystwom Budownictwa Społecznego uregulował podstawowe kwestie związane z ich zakładaniem, przedmiotem i zakresem działalności oraz wynajmem mieszkań.

C.T.B.S. sp z o.o. w Ciechocinku funkcjonuje jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podstawą prawną jej funkcjonowania oprócz wspomnianej wyżej ustawy jest ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94 poz.1037) w takim zakresie, w jakim ustawa podstawowa nie wprowadziła w odniesieniu do TBS ograniczeń ani dodatkowych warunków stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz **umowa spółki**.

W sprawach nie uregulowanych w rozdziale 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zastosowanie mają odpowiednio przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733).

Oprócz wymienionych aktów prawnych, w zasadniczy sposób regulujących funkcjonowanie CTBS, prowadząc swoją działalność podlegają oczywiście innym, ogólnie obowiązującym przepisom ( Prawo bankowe i innych ogólnie obowiązujących ustawy).

CTBS sp. z o.o. w Ciechocinku jest 100% własnością Gminy Ciechocinek i jest spółką działającą na zasadach non profit, czyli nie dla zysków. Wszystkie uzyskane środki muszą być przeznaczone na budowę kolejnych mieszkań. Przedmiotem działania TBS-ów jest budowa domów mieszkalnych a następnie ich eksploatacja na zasadach najmu.

Elementami branymi przy ustalaniu czynszu są: spłata kredytu do od 60-75 % czynszu, pozostałe to: podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku, utrzymanie zieleni, energia elektryczna na klatce schodowej, przeglądy kominiarskie, przeglądy budowlane, elektryczne i gazowe, konserwacja i naprawy bieżące, usuwanie awarii wod-kan i elektrycznych, akcja

zimowa, wymianę wodomierzy, amortyzacja budynku i inne koszty związane administracją budynku.

## II. Odpowiedz na pytania

### I. Związane z kosztami budowy i rozliczenia inwestycji:

- czy bloki "b i c" przy ul. Słońskiej 2 to jedno zadanie inwestycyjne,
- w jakiej wysokości i na ile lat został zaciągnięty kredyt na wykonanie inwestycji,
- jakie jest oprocentowanie kredytu,
- w jakiej wysokości spłacany jest kredyt i ile pozostało do spłaty,
- jaki jest udział Urzędu Miasta w inwestycji,
- czy przewidziane jest umorzenie kredytu ( w jakiej wysokości i kiedy ),
- czy spłacający kredyt współwłaściciele - partycypanci inwestycji mają rozliczany kredyt na mieszkanie
- dlaczego w wykazie "należności czynszowe" w pozycji „czynsz" nie występuje kwota wysokości spłaconego kredytu

#### Ad 1

- Budynki przy ul. Słońska 2b i 2c w Ciechocinku były realizowane jako jedna inwestycja – został zaciągnięty jeden kredyt na okres 30 lat.
- Kredyt został zaciągnięty przez Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku. w BGK Warszawa i jest spłacany przez spółkę a nie przez cyt. „ współwłaścicieli- partycypantów inwestycji „ ,
- Mieszkańcy lokali mieszkalnych w budynkach CTBS są najemcami lokali z którymi zostały zawarte umowy najmu zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001 Nr 71v poz 733 z póź.zm.),
- Najemcy lokali opłacają czynsz zgodnie z w/w ustawą i nie spłacają kredytu,
- Ustawodawca nie przewidział możliwości umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę w/w budynków,
- Gmina Miejska Ciechocinek jest takim samym partycypantem jak inni partycypanci, - Art. 30a ust 1 Ustawy z dnia 26 październik 1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( **Dz.U. 1995 Nr 133 poz. 654 z póź. zm)**

-

### 2. Różne

- po ilu latach i na jakich warunkach istnieje możliwość wykupu mieszkania
- ile jest obecnie wolnych mieszkań i kto ponosi koszty utrzymania
- jakie są koszty utrzymania administracji i Zarządu ( czy istnieje opracowany Statut)
- kiedy będzie wykonane ogrodzenie bloków
- czy istnieje możliwość zadaszenia balkonów na II piętrze
- do kogo zgłaszać awarie (jakie wystąpią w porze nocnej)
- czy istnieje możliwość poprawy warunków przechowywania rowerów
- czy na terenie TBS (tereny zielone) można wyprowadzać psy?
- czy na skwerku przed balkonami dzieci powinny grać w piłkę?
- czy na balkonach można rozpalać grilla ?

- jaka powinna być odległość wolnej przestrzeni przed i pod balkonami po której nie powinni chodzić postronni, bawić się dzieci itp
- kiedy będą malowane klatki schodowe - ściany (lamperie) wymagają malowania olejnego albo innego trwałego
- dokuczliwe hałasy przejeżdżających samochodów, odgłosy libacji z domu po drugiej stronie ulicy.
- fetor w mieszkaniach w czasie wypróżniania szamba w posesji obok oraz w czasie spalania śmieci
- brak zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych?
- brak sprzątania piwnic
- konieczność przeniesienia miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych pod balkonami w ich miejsce ustawienie stojaków na rowery przy każdym wejściu.
- potrzeba określenia regulaminu lokatora w którym będą określone zakazy lub prawidłowe zachowania zarówno dla dorosłych dla dzieci i dostarczone indywidualnie.

#### Ad 2

- Dwie znowelizowane w 2011 roku ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego umożliwiły wykup tych lokali przez najemców TBS-ów. Z danych Banku Gospodarstwa Krajowego wynika, że TBS-y żadnego mieszkania jeszcze nie sprzedały. Zdaniem dyrektora Departamentu Budownictwa Społecznego BGK Dariusza Stachery, wielu najemców TBS-ów nie jest zainteresowanych wykupem mieszkań, bo musieliby za nie płacić cenę rynkową. A to dlatego, że TBS-y są spółkami prawa handlowego. Zgodnie z prawem tego typu spółki nie mogą sprzedawać lokali po preferencyjnych cenach.

- wszystkie lokale w budynkach mieszkalnych będących własnością CTBS sp. z o.o. w Ciechocinku na dzień 7.07.2014r są zasiedlone. Koszt pustostanów ponosi właściciel lokali tj CTBS.

- ogrodzenie nieruchomości jest planowane na rok 2016.

- informacja z telefonami alarmowymi jest wywieszona na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych, siedzibie spółki a numer telefonu jest umieszczony na pieczęcie firmowej. Usterki są zgłaszane przez najemców lokali w/w budynku bezpośrednio do Prezesa i konserwatora elektryka-hydraulika o każdej porze także w soboty, niedziele i święta.

- nie jest planowane wykonanie daszków nad balkonami.

- nie jest planowane malowanie klatek schodowych,

- planowane jest wykonanie lamperii z mozaiki żywicznej w wejściach do klatki schodowej na rok 2015,

- wykonanie zadaszeń i osłon przy wejściach do budynku jest planowane na rok 2015,

- nie widzę możliwości przeniesienia miejsc postojowych dla niepełnosprawnych w inne miejsce,

- regulamin porządkowy obowiązujący w budynkach CTBS sp. z o.o. w Ciechocinku obowiązuje od dnia 2.01.2003r i był wywieszony na tablicach ogłoszeń oraz znajduje się na stronie internetowej Towarzystwa [WWW.ctbs.multibip.pl](http://WWW.ctbs.multibip.pl). Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców i spółki, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Określają obowiązki administracji, i najemców lokali. Najemca jest odpowiedzialny w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby z nim zamieszkujące oraz gości.
- CTBS sp. z o.o. w Ciechocinku nie ma wpływu na dokuczliwe hałasy przejeżdżających samochodów ani na fetor w mieszkaniach powstały w czasie wypróżniania szamba w posesji obok oraz w czasie spalania śmieci.
- W sprawie odgłosów libacji z domu po drugiej stronie ulicy i spalania śmieci należy złożyć zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia wykroczenia na policję.

Prezes Zarządu  
Andrzej Wojdyło