

Stanowisko Zarządu Koszalińskiego TBS Sp. z o.o

w sprawie wniosków najemców

o wyodrębnienie i sprzedaż mieszkań znajdujących się w zasobach Spółki

Podstawą funkcjonowania Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o, jest Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą. Spółka powołana została decyzją Miasta Koszalin na podstawie Aktu Założycielskiego, stanowiącego uszczegółowienie celów działania oraz organizacji Towarzystwa. Zgodnie z § 5 Aktu Założycielskiego zadaniem Towarzystwa jest:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – poprzez budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania.
- ułatwienie mobilności rodzinom poszukującym pracy.

Zgodnie z art. 27 Ustawy, zadanie to, realizowane jest głównie poprzez budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu.

Zgodnie z postanowieniami Aktu Założycielskiego, Koszaliński TBS utworzony został w celu poprawy jakości życia mieszkańców Koszalina, a społeczną misją Spółki jest stworzenie godziwych warunków do życia, dla tych mieszkańców Koszalina, których nie stać na budowę własnego domu lub kupno mieszkania.

W celu realizacji misji społecznej, Spółka (a tym samym wynajmujący mieszkania), korzystają ze wsparcia, zarówno ze strony Miasta Koszalin jak i Państwa. Wsparcie ze strony Miasta, realizowane jest między innymi poprzez dotacje finansowe udzielane przez Miasto oraz aporty rzeczowe w postaci gruntów miejskich wnoszonych do Spółki. Ze strony Państwa, wsparcie to, ma głównie formę ulg podatkowych oraz preferencyjnych kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Ponadto, zgodnie z postanowieniami Ustawy oraz Aktu Założycielskiego, wszystkie dochody uzyskiwane przez Spółkę, w tym wypracowane zyski, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele związane z rozwojem i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wszystkie te działania mają na celu wsparcie misji społecznej Towarzystwa, jakim jest zapewnienie godziwych warunków do życia dla rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania.

Wynajem oferowany przez Koszaliński TBS jest bezterminowy, i uzależniony praktycznie wyłącznie od kryteriów dochodowych. Zwrócić należy uwagę, na szczególną wagę, jaka przykładana jest w Ustawie, do poziomu dochodów osób wynajmujących

mieszkania w Towarzystwach Budownictwa Społecznego. Potwierdza to dodatkowo misję społeczną Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Z założenia więc, rodziny, których sytuacja materialna poprawi się na tyle, żeby kupić własny dom lub mieszkanie, powinny zrezygnować z wynajmu w Koszalińskim TBS, zwalniając miejsce dla innym osób, potrzebujących wsparcia ze strony Miasta i Państwa.

Ustawa dopuszcza wyodrębnienie i sprzedaż mieszkań lokatorskich, wybudowanych przy wsparciu kredytów preferencyjnych i zarządzanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Ustawodawca dopuszcza więc taką możliwość, ale w ocenie Spółki, nie może to stać w sprzeczności z misją społeczną realizowaną przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

W ocenie Koszalińskiego TBS, wyodrębnienie i sprzedaż mieszkań może być więc rozważane jedynie w sytuacji, gdy nastąpi zaspokojenie w mieście Koszalin, potrzeb mieszkaniowych osób o umiarkowanych dochodach. W chwili obecnej w Koszalinie, nadal występuje istotne niezbilansowanie w tym zakresie. W Spółce oczekuje nadal na rozpatrzenie, ponad 150 podań o przydział mieszkań, zwalnianych z przyczyn losowych przez dotychczasowych lokatorów, a w przypadku nowych mieszkań oddawanych do użytku (z partycją lokatorów), o jedno mieszkanie ubiega się kilka rodzin. W tej sytuacji, decyzja o wyodrębnieniu i sprzedaży mieszkania zainteresowanym lokatorom, których stać w chwili obecnej na kupno mieszkania, oznaczałaby jednocześnie pozbawienie prawa do posiadania „własnego kąta”, rodzinie oczekującej w kolejce na przydział mieszkania. Decyzja taka stałaby więc w sprzeczności, z misją społeczną realizowaną przez Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę wskazane wyżej względy, a w szczególności misję społeczną Koszalińskiego TBS i niezbilansowanie potrzeb mieszkańców oczekujących na wsparcie, Spółka nie widzi, w obecnych realiach społecznych, możliwości wyodrębniania i sprzedaży dotychczasowym najemcom mieszkań znajdujących się w zasobach Koszalińskiego TBS. W ocenie Towarzystwa, stałoby to w sprzeczności z celem działania i misją realizowaną przez Koszaliński TBS.

Koszalin 05.03.2018

PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Łukasik