

**Protokół nr 6/III/2019**

**wyjazdowego posiedzenia Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 28 marca 2019 r.,  
przeprowadzonego na terenie Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego  
Spółki z o. o.**

**I. Obecność na posiedzeniu.**

- stan Komisji - 5 radnych,  
obecnych - 3 radnych,  
nieobecnych - 2 radnych, tj.:
- pan radny Kamil Deptuła,
  - i pan radny Kamil Jeziorski.

oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią **załącznik nr 1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie na posiedzenie stanowi **załącznik nr 3** do nin. protokołu.

**II. Proponowany porządek posiedzenia:**

1. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie wynajęcia poza przetargiem Fundacji Łódzka Arka Demokracji lokalu użytkowego nr 6U, położonego przy ul. Piotrkowskiej 122 w Łodzi.
2. Zapoznanie się z aktualną sytuacją Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o.
3. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

**III. Przebieg posiedzenia i ustalenia.**

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** powitał radnych obecnych na sali obrad, oraz zaproszonych gości. Następnie Pan Przewodniczący zaproponował wprowadzenie do porządku posiedzenia następującego, dodatkowego punktu:

- zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie wynajęcia poza przetargiem Fundacji Swim For A Dream lokalu użytkowego nr 1U, położonego przy ul. Pomorskiej 60 w Łodzi (pkt 1a).

Zebrani zaakceptowali tę propozycję, przyjmując jednomyślnie porządek posiedzenia.

**Ad. 1. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie wynajęcia poza przetargiem Fundacji Łódzka Arka Demokracji lokalu użytkowego nr 6U, położonego przy ul. Piotrkowskiej 122 w Łodzi.**

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** przedstawił zebrany powyższy wniosek.

Następnie rozpoczęto fazę pytań i dyskusji.

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** poprosił o odpowiedź na pytanie, czy powyższy lokal mieści się na terenie nieruchomości, w którym swoją siedzibę ma również, w budynku frontowym, Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** twierdząco odpowiedział na to pytanie.

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** zadała pytanie, w jaki sposób lokal ten wykorzystywany był do tej pory.

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** stwierdził, że obecnie lokal ten nie jest zagospodarowany. Wcześniej pomieszczenia te były wynajmowane – pan Ostapinka nie pamięta jednak, kto był wówczas stroną umowy najmu.

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** zadała pytanie, czy Miasto współpracowało już wcześniej z Fundacją Łódzka Arka Demokracji.

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** przecząco odpowiedział na to pytanie – podmiot ten nie wynajmował do chwili obecnej lokalu z zasobów Gminy.

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** powiedział, iż miał okazję spotkać się już z przedstawicielami powyższej Fundacji – jej działalność nie wzbudziła jego zastrzeżeń.

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

**Za** pozytywnym zaopiniowaniem tego wniosku głosowało **3 radnych, przeciw — nikt, nikt** też nie **wstrzymał się** od głosu.

Komisja zaopiniowała zatem pozytywnie przedmiotowy wniosek Zarządu Lokali Miejskich.

**Ad. 1a. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie wynajęcia poza przetargiem Fundacji Swim For A Dream lokalu użytkowego nr 1U, położonego przy ul. Pomorskiej 60 w Łodzi.**

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** przedstawił Komisji przedmiotowy wniosek.

Następnie rozpoczęto fazę pytań i dyskusji.

**Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak** zadał pytanie, czy Miasto współpracowało już wcześniej z tą Fundacją.

**Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Dariusz Ostapinka** udzielił na to pytanie przeczącej odpowiedzi – powyższa Fundacja nie wynajmowała jeszcze lokalu z zasobów komunalnych.

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

**Za** pozytywnym zaopiniowaniem tego wniosku głos oddało **3 radnych**, **przeciw** nie głosował **nikt**, **nikt** też nie **wstrzymał się** od głosu.

Komisja zaopiniowała więc pozytywnie przedmiotowy wniosek Zarządu Lokali Miejskich.

**Ad. 2. Zapoznanie się z aktualną sytuacją Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o.**

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** poinformował na wstępie zebranych, że Spółka WTBS funkcjonuje już od 21 lat – na zasadzie specustawy. WTBS nie jest ani spółdzielnią mieszkaniową, ani deweloperem, ani podmiotem innym, niż to opisuje ustawa o wspieraniu budownictwa. Specyfiką Towarzystwa jest to, że lokuje się on w segmencie pomiędzy działalnością typową deweloperską, a zasobem miejskim.

Pan Prezes Stępień przedstawił z kolei zebrany prezentację, obrazującą działalność Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. (**załącznik nr 4** do protokołu).

Następnie rozpoczęto fazę pytań i dyskusji.

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zadał pytanie: „a jak w tej chwili Pan Prezes ocenia zainteresowanie ofertą WTBS-u? To znaczy, czy jest dużo zainteresowanych? Poza tym, biorąc pod uwagę plany rozwoju – czy będzie wystarczająca liczba tych zainteresowanych? Jak to wygląda? Bo jeżeli to jest oferta dla klienta „środka,” to nie jest to oferta dla każdego.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „nie.”

**Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak** powiedział: „5 000 zł brutto, tak? To jest mniej więcej oferta dla osób, które w tych granicach zarabiają, tak?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „nawet mniej. Jeżeli dochody są nieobciążone i jest netto w granicach 2 500 – 3 000 zł, to już są dopuszczeni do tego WTBS-u. Krótko mówiąc, nauczyciel dyplomowany z pensją netto – tak.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „ale 2 500 zł w znaczeniu jednoosobowego gospodarstwa?”

**Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak** powiedział: „nie, na osobę chyba to trzeba przeliczać.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „na osobę jest mniej. Ale to jest mniej więcej ten poziom. Tak, że przy takim budżecie, dwoje nauczycieli może być naszymi klientami.”

**Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak** powiedział: „czyli dwoje nauczycieli dyplomowanych i dziecko?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak. Dwoje nauczycieli dyplomowanych i dziecko – tak. Oczywiście pytanie, na jakie mieszkanie – bo trzeba liczyć od wartości mieszkania. Mamy też taką możliwość, że w szczególnych wypadkach – rzadko, ale czasem tak robimy – obniżamy poziom partycypacji. Ale w przypadku nowych obiektów jest to o tyle trudne, że partycypacja jest zapisana jako składnik montażu finansowego – więc trzeba albo dołożyć z kredytu, albo dorzucić środków własnych.

Mamy bardzo stabilną grupę klientów – około kilkunastu ruchów rocznie, a mamy 1 300 mieszkań. Nie mamy kłopotów z zasiedleniem takiego mieszkania – 1 400 osób jest na liście. Gdybyśmy przyjęli 5 000 zł i takie małe mieszkania – będzie ich wiele np. w budynkach przy ul. Wysokiej – o powierzchni ok. 30 m<sup>2</sup>, to łatwo policzyć: 150 000 zł wartość, od tego odliczamy 30 % wraz z kaucją (ok. 50 000 zł) i za 50 000 zł zasiedla się mieszkanie, które nie jest w stanie deweloperskim. Zgodnie z rozporządzeniem, które nas obowiązuje, my musimy oddać gotowe mieszkanie – nie robimy tylko zabudowy kuchni, ale zlewozmywak montujemy.”

**Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak** powiedział: „czyli 1 300 osób jest na tej liście oczekujących na tę inwestycję?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „1 400 osób.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „ale tam jest łazienka też wykończona, z kafelkami?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „wszystko. Kafle, podłoga – wszystko.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „to też tak jest, że jedni tak wolą, inni nie.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ale po pierwsze, my nie mamy tu nic do powiedzenia, bo takie jest rozporządzenie – nam nie wolno zrobić tego inaczej. I to nie dotyczy deweloperów – deweloper może oddać w stanie deweloperskim, ja muszę oddać mieszkanie wykończone. Po drugie, ok. 70 % klientów to sobie chwali – bo najczęściej dla nich to zasiedlenie nowego mieszkania jest jakimś poważnym wysiłkiem finansowym.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „to znaczy, trzeba pamiętać, że zasiedlając mieszkanie TBS-u, w czynszu spłaca się ratę kredytową. I nie jest się właścicielem, czyli czynsz jest na tyle wysoki, że trzeba sobie zawsze skalkulować, czy ja wolę wziąć indywidualnie kredyt, spłacać ten kredyt i po jakimś czasie być właścicielem, czy ja w czynszu spłacam kredyt, który spłaca TBS. Właścicielem nie jestem, a jak chcę wykupić, to znowu muszę sto procent wartości rynkowej zapłacić – odejmując tę partycypację. Ale ten kredyt, który spłacam w czynszu, to nie jest zaliczany na poczet późniejszego wykupu – więc to trzeba sobie skalkulować.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „na przykład za takie mieszkanie o powierzchni 30 m<sup>2</sup>, jaki byłby czynsz?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ja nie mogę stwierdzić w tej chwili ile to wyniesie, bo zobaczymy, jaka będzie cena za 1 m<sup>2</sup>. Ale przyjmijmy najdroższy, który w tej chwili jest, czyli 14 zł / 1 m<sup>2</sup>. To za 30 m<sup>2</sup> mamy 420 zł.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „bo to już jest wszystko, ta kwota 14 zł/ 1 m<sup>2</sup>?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „to jest czynsz za 1 m<sup>2</sup> – ale jeszcze są opłaty.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „ale czy ten czynsz obejmuje już spłatę kredytów?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak. Tylko to jest też tak, że są jakby trzy typy mieszkań: przy ul. Wysokiej budujemy bez udziału Miasta, inwestując środki własne. Co nam to daje – daje to, że jeśli Państwo otrzymają przydział takiego mieszkania i przyjdą do mnie miesiąc później z informacją, że chcą Państwo je wykupić – a macie takie uprawnienie z ustawy, jeśli pieniądze, z których zbudowałem nie są lewarowane przez Państwo, to najczęściej się przychylamy.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „jeśli bym mogła, bo pan Prezes mówił tak z punktu widzenia poszczególnych inwestycji, a ja bym chciał powiedzieć, z punktu widzenia formuły inwestowania przez TBS. TBS, jak pan Prezes mówił, ma zasób własny, który sam zbudował w systemie TBS-u, ma zasób własny, który zbudował wspólnie z Miastem (np. budynki przy ul. Wysokiej, czy ul. Kaliskiej) i ma wspólnoty mieszkaniowe, którymi wyłącznie

zarządza. Ale zarządza również własnymi wspólnotami, bo jeżeli TBS stawia budynek i w tym budynku następuje sprzedaż mieszkań, to z chwilą wyodrębnienia pierwszego, powstaje wspólnota. TBS jest więc w swoich wspólnotach, w których część mieszkań zostało sprzedanych, zarządza tymi wspólnotami i jednocześnie ma lokale we własności – ale również zarządza wspólnotami obcymi, na czym po prostu zarabia. I teraz, jak mówimy o przyszłości TBS-u, to tak naprawdę myślimy o dwóch formach inwestowania, może o trzech – zachowanie tego inwestowania w oparciu o ustawę o TBS-ach, czyli tam, gdzie oczekujący na mieszkanie wpłacają partycypację, w sumie maksymalnie ok. 30 %, oprócz tego Spółka ma wkład własny w projekt w postaci gruntu, który dostała aportem. Czasami zdarza się, że są to jeszcze środki finansowe, bo my taki zastrzyk dawaliśmy pewien czas temu – 4 mln zł na inwestycję przy ul. Wysokiej i 2 mln zł z tej kwoty zostało. Czyli, mówiąc prostym językiem – ludzie przynoszą pieniądze, Gmina dokłada się aportem, bądź jeszcze drobnym wkładem pieniężnym, a na resztę Spółka zaciąga kredyt komercyjny. I to jest takie typowe budowanie w wykonaniu TBS-u, tam jest właśnie ta kolejka oczekujących, zasady przyjęcia do TBS-u – i to jest jeden rodzaj budowania. Drugi rodzaj budowania, który już praktykowaliśmy, a teraz musimy go trochę zmodernizować, jeżeli chodzi o różne zapisy prawne, to jest budowanie z Miastem, z Funduszem Dopłat, czyli z pieniędzmi rządowymi i z TBS-em. I to jest takie budowanie, że TBS jest właścicielem nieruchomości i jest inwestorem jednocześnie, Miasto dokłada się – i dokłada się nie tylko aportem, ale już dużym wkładem pieniężnym, a połowę tego wkładu pieniężnego ma zwracane z Funduszu Dopłat. Ale to pompowanie pieniędzy publicznych, czyli pieniędzy zarówno rządowych, jak i gminnych w to przedsięwzięcie, jest dlatego, że określona liczba mieszkań (np. połowa) w takim budynku, jest do dyspozycji Gminy. I Gmina wprowadza swoich lokatorów do zasobu TBS-u na warunkach najmu, jakie obowiązują w Gminie, natomiast może dojść do sytuacji, że jeżeli koszty utrzymania zasobu byłyby wyższe, to Miasto, tak naprawdę, tę różnicę powinno zrekompensować – między faktycznymi kosztami utrzymania. Bo w takiej kamienicy są wtedy dwa rodzaje mieszkań – mieszkania z lokatorami z TBS-u, którzy płacą np. 14 zł / m<sup>2</sup> powierzchni i mieszkania z lokatorami gminnymi, których wskazała Gmina, gdzie jest 9 zł / m<sup>2</sup>. A koszty utrzymania na początku nie są duże, ale po kilku latach dochodzą koszty remontów, bo zasób się amortyzuje – i wtedy, teoretycznie, powinien być ten mechanizm, gdzie Gmina powinna TBS-owi dopłacić. Na razie, w tych dwóch lokalizacjach (przy ul. Kaliskiej i przy ul. Wysokiej) o dopłatach nie ma mowy – i tam około połowy mieszkań jest do dyspozycji Gminy, Gmina skierowała tam swoich najemców i po prostu tak to funkcjonuje. I właśnie to, że jako Gmina dostajemy połowę zwrotu z Funduszu Dopłat, to jest ten bonus. I trzeci rodzaj budowania, które być może będzie miało miejsce – Pan Prezes przywołał tutaj przykład inwestycji przy ul. Pabianickiej – na razie Gmina miała wchodzić w takie porozumienie z rządowym Funduszem Mieszkań na Wynajem (realizujący program Mieszkanie Plus). To Gmina miała przystąpić do spółki celowej razem z tym Funduszem i ta spółka miała budować mieszkania – Miasto miało wejść z aportem, a później dostać umorzenie udziałów, czyli odzyskać gotówkę. Myślimy o tym, żeby w zamian za Gminę, do spółki tej wchodził WTBS. I to by był trzeci rodzaj budowania, gdzie WTBS dostawałby grunt od Gminy, następnie ten grunt by wprowadzał do spółki celowej razem z Funduszem Mieszkań na Wynajem, Fundusz ten dawałby pieniądze na budowę całego budynku, a potem by następowało umorzenie udziałów i wynagrodzenie za umorzone udziały wracałyby do WTBS-u i stanowiłyby wkład własny w następne projekty inwestycyjne. Mamy nadzieję, że wykorzystamy ten model w przypadku przedsięwzięcia realizowanego przy ul. Pabianickiej – a myślimy też o inwestycji przy ul. Spornej, gdzie przygotowywane są tereny pod zabudowę mieszkaniową. Jeszcze nie wiemy dokładnie, w jakiej formule – czy to będzie Miasto z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, czyli z tym Funduszem wchodziło w porozumienie, czy za pośrednictwem WTBS-u, czy tam będzie

budował wyłącznie WTBS, ale te trzy rodzaje inwestowania są brane pod uwagę. Ważna jest płynność Spółki – bo w naszej ocenie w tej chwili, jakby podsumować rok 2018, to był to rok, w którym Spółka zarządzała zasobem własnym i wspólnotowym, natomiast jedyne przygotowywane inwestycje dotyczyły kolejnego budynku przy ul. Wysokiej. Uważamy, że Spółka ma duży potencjał do tego, żeby realizować inwestycje, dlatego równolegle przygotowujemy kilka działek, które Spółka oceniła jako atrakcyjne dla WTBS-u, więc mam nadzieję, że niedługo będę mogła wystąpić do Rady Miejskiej z wnioskiem o kolejne aporty. Może jakaś nieduża działka zagospodarowana zostanie poza decyzją Rady Miejskiej – bo mamy tę uchwałę systemową od niedawna, czyli jeżeli wartość będzie poniżej pół miliona złotych, to wtedy jest to już kompetencja Prezydenta. Ale na przykład takie tereny, jak przy ul. Przędzalnianej, bo tam będzie duży teren inwestycyjny, składający się z czterech działek, to na pewno w sprawie tej nieruchomości wystąpimy do Rady Miejskiej. Czyli, mamy nadzieję, że Spółka będzie miała co robić jeżeli chodzi o inwestowanie, a nie tylko zarządzanie.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „najgorszy jest brak wykonawców, bo resztę mamy.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „a jaka jest sytuacja z wynikiem finansowym Spółki?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „jest dodatni zawsze – wynik finansowy jest na poziomie powyżej pół miliona złotych.

My się nie koncentrujemy na wyniku Spółki z prostego powodu – Spółka nie ma za zadania przynosić dywidendy, co wynika z ustawy. Czyli, Spółka ma cele inne – zawsze utrzymujemy wynik powyżej 300 tys. zł, głównie chodzi o wskaźnik płynności bieżącej do banku, żebyśmy byli wiarygodnym kredytodawcą.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „to znaczy, są takie lata, gdzie musimy czasami dołożyć kwotę np. 4 mln zł, ponieważ – jeszcze chcę powiedzieć, o jednej ważnej rzeczy. Kiedyś Spółka korzystała z kredytów preferencyjnych, później te kredyty były niedostępne m.in. ze względu na bardzo restrykcyjne wskaźniki, które trzeba wykazać, więc Spółka budowała przy udziale kredytów komercyjnych. Teraz mamy nadzieję, że znowu uda się powrócić do kredytów preferencyjnych.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „inwestycja przy ul. Przędzalnianej byłaby pierwszą, zrealizowaną ponownie za pomocą kredytów preferencyjnych.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „wtedy jest niższe oprocentowanie.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak. Ponieważ chcieliśmy rozpocząć proces inwestycyjny i wydaje nam się, że jest to dobry pomysł z tą inwestycją przy ul. Wysokiej, żeby WTBS budował sam za pomocą kredytu komercyjnego – i być może taki sam model byłby zastosowany w przypadku budynku przy ul. Nawrot 100. Na pewno inwestycję przy ul. Przędzalnianej chcielibyśmy zrealizować jednak już za pomocą kredytów

preferencyjnych. I jeżeli dostaniemy zgodę na wykonawstwo mieszkań senioralnych i mieszkań dla osób niepełnosprawnych, to będziemy je realizować na pewno z Miastem.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „jest taka ustawa o wsparciu – bo generalnie Rząd daje środki na takie obszary, na których zależy nam ze względów społecznych, a które normalnie byłyby nierentowne, czyli właśnie wspomaganie mieszkań socjalnych, noclegownie, bezdomnych, ale też dopłaty do czynszów w mieszkaniach o standardzie komunalnym. Czyli, WTBS buduje po normalnych stawkach, ale wpuszcza tam Gminę z niższymi czynszami – przy czym Gmina po to dostaje to wsparcie rządowe, żeby ewentualnie te czynsze wyrównać. W ustawach coraz więcej pojawia się słów: powierzenie i rekompensata. Mnie to cieszy z punktu widzenia nadzoru nad spółkami, bo jeżeli weźmiemy sobie pod uwagę, że Spółka mogłaby wejść w szersze budowanie z Gminą, to po pewnym czasie, jeżeli na każdej nieruchomości traciłaby, to by to zakłóciło jej płynność. Czyli, musimy sobie uświadomić, że budowa i utrzymanie zasobu kosztuje i jeżeli chcemy wpuszczać Gminę na warunkach czynszu regulowanego, to musimy wiedzieć, że Gmina wówczas musi się dołożyć. I albo Gmina dokłada się ze swojego budżetu, albo częściowo ze swojego, a częściowo z rządowego – uważam, że póki są pieniądze rządowe, powinniśmy jak najlepiej ten mechanizm wykorzystać, a na razie jednak Miastu słabo z tym idzie.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „jeszcze zadam pytanie – bo mieszkańcy też o to pytają. Jeżeli byśmy mówili językiem korzyści – mamy tych dwoje nauczycieli, którzy mogą się starać o mieszkanie poprzez WTBS. I jaka jest zaleta tego sposobu pozyskania mieszkania, nad pozyskaniem mieszkania od dewelopera, gdzie ta rodzina nauczycielska bierze kredyt w banku? Wkład własny też, powiedzmy, wynosi 50 000 zł – już wtedy bank zupełnie inaczej patrzy, jeżeli jest wkład własny. Co Państwo mogliby powiedzieć na przykład takiemu klientowi?”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „ja bym powiedziała – przelicz.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „po pierwsze, są tacy, którzy nie mają zdolności na całość – tych dwoje nauczycieli nie dostanie 400 000 zł kredytu. Zawsze natomiast, jeżeli kupują mieszkanie w budynku, który był budowany ze środków komercyjnych, to tę decyzję mogą podjąć później. Ale nie muszą się oni już na wstępie obciążać tym kredytem – czyli jest pewien moment, kiedy można funkcjonować, płaci się większy czynsz niż w zasobie gminnym, ale nie wejdzie się do zasobu, jeżeli ktoś nie jest w sytuacji szczególnej. Alternatywą jest czynsz bezwkładowy, na poziomie 22 – 30 zł / m<sup>2</sup>, za urządzone mieszkanie.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „jakby ten nauczyciel przyszedł do mnie, to ja bym powiedziała tak – jeżeli Twoim celem jest własność, to musisz sobie przeliczyć, czy lepiej opłaca Ci się wziąć kredyt, spłacać go od pierwszego dnia i być właścicielem mieszkania, czy w WTBS-ie najpierw płacić w czynszu również spłatę kredytu, a później i tak wykupić. Czyli, jakby moim celem była własność, to bym dobrze sobie przeliczyła, czy nie lepiej kupić, czy lepiej wynająć od WTBS-u, a później od WTBS-u kupić. Ale jeżeli ja jestem nauczycielem i moim celem nie jest posiadanie własności, tylko posiadanie mieszkania bezpiecznego, z którego mnie nikt nie wyrzuci, to jestem przekonana, że wolałabym mieszkać w WTBS-ie.



Po pierwsze, niższa jest cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, bo nie 20 zł, a 11 – 14 zł, poza tym jak płacę, to mnie nikt z tego mieszkania nie wyrzuci. I po prostu mieszkam w nowym budynku, w bardzo dobrym standardzie. Jeżeli więc szukam mieszkania na wynajem, to mogę tak: albo za 25 zł / m<sup>2</sup> wynająć nowe od dewelopera, albo od 14 zł / m<sup>2</sup> w WTBS-ie, albo być może też 14 zł / m<sup>2</sup> w jakimś starym zasobie.

Jeżeli ktoś nie chce dojść do własności, to WTBS jest dobrym rozwiązaniem, a jeżeli ktoś chce mieć własność, to ja bym to przeliczała.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „jest jeszcze grupa, która nie mieści się w tym podziale – otóż są osoby, które biorą pożyczkę lub kredyt na wkład do WTBS-u. Jest też inna grupa, osoby tuż po zawarciu związku małżeńskiego, które przeznaczają swój dochód z wesela (zwykle jest to kwota 40 – 60 tys. zł) na wkład do WTBS.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „ale to może też być wkład na kredyt.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ale trzeba mieć zdolność kredytową.

Trzeba pamiętać o tym, że kiedy ktoś startuje w dorosłe życie i bierze taki kredyt w wysokości 50 tys. zł na wkład, to jeżeli np. po 10 latach postanowi on robić karierę w Nowym Jorku, odzyskuje on ten wkład – zwaloryzowany. A przy kredycie na zakup mieszkania, osoba ta pozostanie trwale związana z bankiem.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** zapytała: „to jest tak, że w każdym momencie może najemca zrezygnować?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „jest tak, że niektórzy rezygnują i w to miejsce wchodzi z kolejki następni, tak?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „to jest w starych przepisach. W starych przepisach nawet niektórzy mieli prawo, przy bezzwrotnej partycypacji, do wskazywania następców. W tej chwili nie ma już takich przepisów...”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „czyli decyduje WTBS, kogo wprowadza, tak?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak, teraz decyduje WTBS, kogo wprowadza.

Ja bym zwrócił uwagę jeszcze na jedną rzecz – otóż jeżeli ktoś się zastanawia nad wykupem mieszkania, to po pierwsze, decyzję o wykupie podejmuje w dowolnym momencie. A poza tym, z reguły te mieszkania są w takich średnich, dolnych cenach rynkowych – one są wyceniane oczywiście przez biegłego, to jest bardzo blisko mediany. Czyli, to jest dobra cena.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „tyle tylko, że widzimy, że tak – po pierwsze, rynek jest i ludzie chcą mieszkać w TBS-ach, po drugie, często chcą w miarę szybko wykupić to mieszkanie.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „są tacy, co praktycznie następnego dnia składają wnioski w sprawie wykupu. Dla nas jest to o tyle korzystne, że my odzyskujemy pieniądze i mamy ruch inwestycyjny.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** zapytała: „oni mają pełną swobodę dysponowania tym mieszkaniem?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak – są właścicielami, tworzą wspólnotę z nami.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „bo TBS buduje na własności, a nie na użytkowaniu wieczystym.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „na terenach przy ul. Przędzalnianej i ul. Pabianickiej będziemy tworzyć społeczne budownictwo czynszowe. Dostaniemy pieniądze od Rządu i połowę – byśmy chcieli porozumieć się z Gminą, za połowę mieszkań. A Gmina z tej połowy dostaje połowę zwrotu – więc to jest dobry interes dla wszystkich.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „czyli jak Gmina dokłada dziesięć, to ma pięć zwrotu.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „mniej więcej.  
Na terenach przy ul. Wysokiej wyszło 125 tys. zł – pozyskanie dwóch pokoiów dla Gminy.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „tylko trzeba pamiętać, że ten zasób, który Gmina ma do dyspozycji, to nie ma tych wszystkich przywilejów, które są na własności Gminy. Bo na przykład, lokator nie wykupi za 10 % wartości tego mieszkania.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ale to trzeba odnieść do pewnej sytuacji – kiedy mówimy o zasobie w złym stanie technicznym, gdzie trzeba by zainwestować kilka, albo kilkanaście milionów złotych w remont i my obniżamy tę cenę ze względu na stan, to ma to jeszcze jakiś sens. Jeżeli natomiast my budujemy nowy zasób, to nie po to, żeby mieć gdzieś w głowie to, że sprzedamy to za 10 % wartości.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „tak, ale trzeba być też świadomym tego, że jeżeli Gmina wchodzi w porozumienie z TBS-em i z Funduszem Dopłat, to te wybudowane obiekty są własnością TBS-u. Ten lokal nie jest własnością Gminy, więc Gmina wprowadzając tam

lokatora – bo ona z nadania ustawy ma prawo wskazania lokatora – to tylko dysponuje umową najmu.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ale Gmina nie ma wówczas problemów, związanych z utrzymaniem zasobu.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „tak, ale to kiedyś mieszkańcom bardziej zależało na tym, żeby dysponować własnością, a teraz chcą oni mieć tani lokal – i w dobrym standardzie.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „z drugiej strony, pewnie niektórzy klienci pragnący skorzystać z zasobów TBS-u woleliby, żeby to było tylko w tym systemie – żeby właśnie w tych budynkach nie było tych osób z Gminy, dlatego że to też...”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „zmniejsza pulę. Bo kolejka oczekujących na mieszkanie z TBS-u liczy 1 300 osób – jak Spółka zbuduje 100 mieszkań, z czego 50 lokali będzie musiała oddać Gminie, to tylko 50 osób wejdzie z tej kolejki.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „po pierwsze, trzeba pamiętać, że to jest projekt subsydialny WTBS. Byłby projekt w dobrym rozmiarze między 100, a 300 mieszkań rocznie – i to jest do zrobienia. Co oczywiście, biorąc pod uwagę ile osób czeka w kolejce do zasobu gminnego, to nie rozwiązuje to tego problemu. Ale jeżeli weźmiemy pod uwagę to, że na szczęście rozwijający się program rewitalizacji będzie potrzebować takiego buforu w postaci mieszkań, żeby te osoby przenosić na stałe lub w rotacji – większość z nich, jeżeli zostanie przeniesiona do nowych mieszkań w bloku, nie będzie chciała ich opuścić. W szczególności, że ten czynsz po zakończeniu rewitalizacji nie będzie taki, jak był wcześniej, a tu mają kwotę 9 zł / m<sup>2</sup> gwarantowaną przez Gminę. I biorąc pod uwagę, że to jest uzupełniający model, będziemy wnioskować, żeby pojawiła się ta stała umowa z Gminą, bo Gmina ma przyzwoitą pulę mieszkań, nie musi się kompletnie o nie martwić – nie zarządza tym zasobem, nie utrzymuje go. Jeżeli chodzi o oczekiwania osób zamieszkujących tam, to one są kierowane wyłącznie do WTBS-u, który jest administratorem i właścicielem. Tak naprawdę, Gmina kieruje lokatora i płaci czynsz.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** powiedział: „są chyba takie Miasta, gdzie w ogóle cała substancja komunalna trafiła do TBS-ów.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „Poznań wziął 180 mln zł kredytu dla TBS-u.”

**Pani radna Monika Malinowska – Olszowy** powiedziała: „jeszcze jedno pytanie – jeżeli zostajemy lokatorem TBS-u, czy taki klient może wynajmując to mieszkanie?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „za zgodą TBS-u, tak. Podchodzimy do tego racjonalnie – jeżeli ktoś np. wyjeżdża, i zgłasza oficjalnie, że chce wynajmując mieszkanie, dostaje na to zgodę.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „dużo jest wykupów?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „dużo – szczególnie teraz widoczne jest dość duże zainteresowanie wykupem. Fakt, że niektórzy klienci są zdziwieni, że są lokatorami gminnymi, a nie mogą sobie wykupić mieszkania, mimo że byli o tym uprzedzani. Bardzo dużo osób pyta w tej chwili o wykupy.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** powiedział: „to jest tak często, że ostatnie informacje o zamianie prawa użytkowania wieczystego na prawo własności i kampania z tym związana powodują u części mieszkańców taki zamęt, że również są pewnie domniemania odnośnie np. najmu lokali – bo to nie jest do końca rozróżniane. Oczywiście są to przypadki pojedyncze, ale zdarzają się.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „ja bym chciał, żebyśmy w tym roku uregulowali tę kwestię budowania dla Gminy, bo zwróćcie też Państwo uwagę – jeżeli ja wiem, czy mam jakiś plan na okres lat dziesięciu, ile w danym roku oddaję mieszkań, to znacznie łatwiej jest mi funkcjonować. Mnie się bardzo podoba ta formuła – mamy tam trochę formalnych problemów z...”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „tak, my wystąpiliśmy do Banku Gospodarstwa Krajowego o interpretację przepisów, bo te przepisy są takie niejednoznaczne i czekamy na odpowiedź. Jeżeli tę odpowiedź otrzymamy, to myślę, że ten model można w miarę szybko dopracować – tylko takie kluczowe odpowiedzi muszą paść.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „bo jak zrobimy rewitalizację bez 100 – 200 mieszkań w odwodzie za każdym razem?”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „nawet sama nieruchomość przy ul. Ogrodowej, naprzeciwko Hotelu Andel's, – ul. Ogrodowa 26 i 28 – to tam jest pięćset osób do wyprowadzenia. To po prostu – ta jedna kamienica, którą przejęło ŁSI jest wolna, a resztę – po prostu, wyprowadzić taką ilość osób, to cały proces.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tym bardziej, że niektórzy oczekują, że będą wyprowadzani – mieliśmy tak w przypadku budynku przy ul. Wysokiej, że lokatorzy oczekiwali, że np. cała klatka zostanie przeprowadzona. Bo to jakaś grupa osób, która od trzech, czterech pokoleń żyje razem.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** powiedział: „i to są jeszcze osoby, które mieszkają te trzy, cztery pokolenia w lokalach substandardowych – dla nich później ten czynsz może być trochę zaskoczeniem.

Ja chciałem bardzo serdecznie podziękować Panu Prezesowi i Pani Dyrektor. Jeżeli jest jeszcze coś, co Pan Prezes chciałby przekazać Komisji, to oczywiście jesteśmy gotowi tego wysłuchać.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „mogę przekazać tylko tyle, że jeśli Komisja widziałaaby kiedyś jakiś model wsparcia, np. lokalowego, to proszę pamiętać, że my oprócz mieszkań możemy też budować lokale użytkowe. Oczywiście to nie jest dominująca historia, więc nie wybudujemy biurowca, natomiast jeśli myślimy o jakichś lokalach, które byłyby Miastu potrzebne, możemy to robić na takiej samej zasadzie, jak mieszkania.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „ale są jakieś ograniczenia powierzchni?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „taka bardziej przyzwoitość.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „lokale użytkowe są w parterach, przedszkole budowaliście na Widzewie, garaże wielostanowiskowe też Spółka buduje.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „mamy też kilka pracowni, które zajmują głównie plastycy.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „jako część budynku mieszkalnego?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „tak. To jest na przykład tak, że mamy pracownię przy ul. Nawrot, która ma 23 m<sup>2</sup> powierzchni – i z racji tego, że jest niewymiarowa, nie może być mieszkaniem, chociaż ma pełen węzeł sanitarny. W związku z tym, jest lokalem użytkowym – czynsz wynosi 15 zł / m<sup>2</sup>, jest więc niewysoki. I lokal ten ma status pracowni. Jeżeli mamy parter, to lokale użytkowe do wykonania są rzeczą oczywistą. Mamy czasami różne powierzchnie, które nam tak zostają. I żeby je wykorzystać, to robimy tam albo pracownie, albo np. pomieszczenia gospodarcze. Gdyby natomiast była taka konieczność i Miasto chciałoby mieć w takim układzie jakąś powierzchnię, to jesteśmy w stanie ją zrobić. Przy ul. Spornej na przykład, panu Wiceprezydentowi Treli zależało, żeby przedszkole powstało.”

**P. o. Dyrektora Biura Nadzoru Właścicielskiego UMŁ w Departamencie Prezydenta pani Agnieszka Graszka** powiedziała: „bo przy ul. Spornej jest problem z miejscami parkingowymi – bo tam jest też szpital.”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „Spółka jest w ogóle bardzo dobrym rozwiązaniem do zagospodarowywania różnych miejsc, które są potrzebne Miastu. Tylko wtedy trzeba pamiętać o tym, że Spółka prowadząc działalność, musi generować pewne dochody.”

**Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek** zapytał: „a czy gdzieś w Polsce był przypadek upadku TBS-u?”

**Prezes Zarządu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o. o. pan Radosław Stępień** powiedział: „były. Historia pokazuje, że w pewnym momencie było bardzo dużo TBS-ów prywatnych. I często te prywatne TBS-y były przybudówkami prywatnych firm budowlanych – były wykorzystywane trochę jako centrum kosztów, centrum zysków. I w pewnym momencie złą sławę tej strukturze zapewniły właśnie prywatne TBS-y, które upadały. Publiczne TBS-y nie upadają i w tej chwili na rynku zostały praktycznie, w zdecydowanej większości, publiczne TBS-y. I one są wykorzystywane przez wszystkie miasta, jako publiczny deweloper – w Szczecinie np. TBS zajmuje się prowadzeniem rewitalizacji.”

Na tym dyskusję w powyższym punkcie zakończono.

### **Ad. 3. Sprawy różne i wolne wnioski.**

Nie zgłoszono uwag do protokołu nr 5/II/2018 posiedzenia Komisji, przeprowadzonego w dniu 28 lutego 2019 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządził

*Marek Wasielewski*

**Przewodniczący Komisji**

*Mateusz Walasek*