

Wrocław 25.04.2024r.

Do: Prezydent Miasta Wrocław,  
Sz. P. Jacek Sutryk  
Sukiennice 9 50-107 Wrocław

Szanowny Panie Prezydencie,

Działając w interesie mieszkańców TBS Wrocław, chcemy przedstawić nasz punkt widzenia i postulaty związane z dalszym funkcjonowaniem spółki TBS Wrocław.

Mieszkańcy TBS Wrocław przyczynili się w znaczący, wręcz decydujący sposób, do rozwoju spółki i budowy wszystkich bloków i osiedli pozostających pod zarządzaniem spółki. To my wpłaciliśmy 30% partycypacji - wartości inwestycji, to my spłacamy w comiesięcznych czynszach raty kredytu przyznanego spółce, to my opłacamy koszty remontu i eksploatacji a także utrzymujemy koszty funkcjonowania spółki.

Do teraz jednak, pomimo tak znaczącego zaangażowania finansowego ze strony mieszkańców, nie przekładało się to w żaden sposób na nasze uczestnictwo w funkcjonowaniu spółki. Taki stan rzeczy głęboko nas frustruje i traktujemy go jako wyraz niesprawiedliwości społecznej. Uważamy, że system TBS został stworzony przede wszystkim dla mieszkańców – to my jesteśmy jego sednem, jego beneficjentami, to na naszych środkach finansowych w największej mierze on się opiera i powinno mieć to swoje odzwierciedlenie w naszym uczestnictwie. Jesteśmy przekonani, że włączenie mieszkańców do wiedzy o spółce, o jej zarządzaniu, o podejmowanych decyzjach, o sposobie funkcjonowania, włączenie mieszkańców do współdecydowania – ma nie tylko głębokie uzasadnienie, ale też sprawi, że spółka TBS Wrocław będzie lepiej funkcjonować i uniknie w przyszłości kryzysów i konfliktów na linii spółka – mieszkańcy.

W okresie kampanii wyborczej obiecał Pan, Panie Prezydencie, włączenie mieszkańców do Rady Nadzorczej spółki, stawiając warunek posiadania uprawnień koniecznych dla zasiadania w radach nadzorczych. Pragniemy zauważyć jednak, że ustawa o SIM/TBS jest ustawą celową, która włączyła w system TBS spółki handlowe, jednak okroiła i zdefiniowała ich działanie, również w sprzeczności z kodeksem spółek handlowych. Spółka TBS nie może np. wypłacać zysku wspólnikowi, może działać wyłącznie w celach określonych w ustawie o SIM/TBS a do rady nadzorczej spółki TBS /niezależnie czy prywatnej czy gminnej/ można wyasygnować przedstawiciela gminy. Przedstawicielem gminy może być również mieszkaniec. Przy czym ustawa nie definiuje uprawnień takiej osoby. Jednocześnie takie rozwiązania - mieszkaniec w radzie nadzorczej spółki TBS - już funkcjonują w Polsce i nikt nie wymaga uprawnień od przedstawiciela mieszkańców.

Jednocześnie ten postulat znalazł się w petycji mieszkańców TBS do Sejmu. Biuro Analiz Sejmowych wyraziło swoją akceptację do tego, by wpisać taki obowiązek do ustawy:

*„Podmiot wnoszący petycję proponuje wprowadzenie do u.s.f.r.m. przepisu przewidującego obowiązek wyboru na członka rady nadzorczej najemcy lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych SIM (analogicznie jak ma to miejsce w spółkach powstałych w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstw państwowych w odniesieniu do pracowników tychże przedsiębiorstw; art. 11 ustawy*

*z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2023 r., poz. 343). Zaproponowane rozwiązanie bez wątpienia zwiększa możliwości kontrolne najemców mieszkań wobec działań organów funkcjonujących w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Może przyczynić się do zwiększenia przejrzystości i transparentności sprawowanego zarządu oraz wpłynąć 7 korzystnie na zaufanie najemców wobec działań zarządu funkcjonującego w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej. Znajduje to również uzasadnienie w specyfice najmu w inwestycjach w ramach SIM, które funkcjonują przede wszystkim w oparciu o najem długoterminowy (często w połączeniu z partycypacją przyszłego najemcy w kosztach budowy). Wydaje się, że zasadne jest rozważenie wprowadzenia wskazanego postulatu.”*

Chcemy rozmawiać o tym rozwiązaniu we wrocławskim TBS i o usunięciu progów, które mogłyby je torpedować. Uważamy to rozwiązanie za konieczne i prawdziwie dbające o transparentność.

Jesteśmy głęboko przekonani o konieczności reformy spółki TBS Wrocław i chcemy zaoferować współpracę w tym wyzwaniu. Przez ostatnie 2 lata mieszkańcy i zarządzający spółką istnieli na dwóch biegunach barykady, wzajemne relacje sprowadzały się do walki sądowej, nieufności i skrywania informacji. To nie służy żadnej ze stron.

Chcemy zakończyć spór sądowy w sposób korzystny dla obu stron. Po wypracowaniu warunków ugody przez adwokata Grzegorza Prigana, które będą zawierane na dniach przez gotowych do tego mieszkańców – liczymy, że takie same warunki ugody zostaną zaproponowane innym mieszkańcom będącym dalej w sporze sądowym. Uważamy również, że najlepszym rozwiązaniem jest transparentność tego procesu. Tak, aby wszyscy mieszkańcy wiedzieli, co się wydarzyło oraz by wiedziała opinia publiczna mocno zaangażowana w nasz spór przez ostatnie lata. Liczymy na transparentność i nowe otwarcie w relacjach z mieszkańcami TBS.

Proponujemy swój udział w naprawianiu relacji spółki z mieszkańcami poprzez utworzenie Grupy Roboczej, złożonej z przedstawicieli mieszkańców i przedstawicieli spółki TBS, która spotykałaby się w celu omówienia ważnych kwestii dotyczących obu stron i wypracowania nowych rozwiązań. Tego dialogu bardzo zabrakło przez wszystkie lata istnienia spółki TBS Wrocław. Chcemy by spółka nie była zarządzana autorytarnie, ale zbudowana na demokratyzacji procesów zarządzania. Oferujemy swoją nieodpłatną, społeczną pomoc. Uważamy, że tylko demokratyzowanie spółki, otwarcie jej na głos i udział mieszkańców może zbudować zaufanie, konieczne dla jej dobrego dalszego funkcjonowania, również pozyskiwania kolejnych mieszkańców.

Wśród innych spraw, które bardzo leżą nam na sercu są:

- a. kwestie zatrudnienia personelu w TBS Wrocław, w tym rezygnacja z posad i zleceń wykonywanych przez politycznych znajomych,
- b. audyt funkcjonowania spółki, doprowadzenie do lepszych i transparentnych zasad polityki czynszowej, w tym: rezygnacji z zasady tzw. wspólnego worka kredytowego i czynszowego, precyzyjne kalkulacje czynszu dostarczane mieszkańcom,
- c. różne starania w celu obniżenia horrendalnie wysokich kosztów zarządzania ujętych w czynszu,

- d. zaangażowanie oddolne mieszkańców w zgłaszanie potrzeb na różnych osiedlach – radni osiedlowi
- e. usprawnienie procesów sprzątnia oraz napraw i remontów
- f. zgoda TBS Wrocław na wystąpienie do Banku Gospodarstwa Krajowego w związku z tzw. kredytem „Alicja BIS”, (możemy wesprzeć wiedzą naszego prawnika adw. Grzegorza Prigana)
- g. udostępnienie Klubu Mieszkańca w lokalu użytkowym etapu Leśnica IX na potrzeby mieszkańców; budowa nowych osiedli z lokalem/świetlicą/miejsmem spotkań dla mieszkańców
- h. docelowo stworzenie przy TBS Rady Mieszkańców spotykającej się cyklicznie i będącej łącznikiem między zarządem a mieszkańcami
- i. transparentne, zrozumiałe rozliczenia CO, CW, zastanowienie nad metodami liczenia ciepła

Traktujemy dzisiejsze spotkanie jako otwarcie drogi współpracy pomiędzy TBS a mieszkańcami. Patrzymy w przyszłość, ona jest najważniejsza i w niej możemy zrobić wspólnymi siłami dużo dobrego. Marzymy o tym, by ze spółki, która zyskała w Polsce (w Sejmie, Ministerstwie Rozwoju i Technologii, w mediach) złą sławę - uczynić wspólnymi siłami wyjątkowy TBS: otwarty na mieszkańców, demokratyczny, uczciwy, transparentny.

Liczymy na cykl rozmów o naszych postulatach

z poważaniem

Mieszkańcy TBS Wrocław: