

BURMISTRZ MIASTA MYSZKOWA

42-300 Myszków, ul. Kościuszki 26
tel. +48/34/313-26-82; fax: +48/34/313-50-29
www.miastomyszkow.pl, e-mail: urząd@miastomyszkow.pl

Myszków dnia 21.09.2020 r

**Klub Radnych
Samorządowa Inicjatywa Lewicy
Rady Miasta w Myszkowie**

W załączeniu przekazuję odpowiedź na interpelację Klubu Radnych Samorządowej Inicjatywy Lewicy w sprawie wypowiedzenia umów najmu mieszkańcom MTBS – u w części opłaty czynszu.


BURMISTRZ
Władysław Żółty

Wpł. do BR 21.09.2020r. Ustka@emke

**Klub Radnych
Samorządowa Inicjatywa Lewicy
Rada Miasta w Myszkowie**

W odpowiedzi na interpelację Klubu Radnych Samorządowej Inicjatywy Lewicy w sprawie wypowiedzenia umów najmu mieszkańcom MTBS-u w części opłaty czynszu wyjaśniam:

Ad.1.

Wynik finansowy (zysk) osiągnięty za rok 2019 i I półrocze 2020 roku to jedno z istotnych założeń, które winno być spełnione. Zysk ten to zabezpieczenie przede wszystkim na spłatę rat kredytu, gdzie kapitał rat kredytowych nie stanowi kosztu dla działalności Spółki a jedynie wydatek znajdujący w tym miejscu pokrycie. Jak można zauważyć z danych zawartych w przedkładanych cyklicznie sprawozdaniach finansowych i informacjach uzupełniających, zobowiązanie kredytowe w skali roku to kwota ponad 800 tys. złotych (bilans za rok 2019 – pasywa – zobowiązania krótkoterminowe – kredyty i pożyczki). Zestawiając ze sobą zysk i zobowiązanie kredytowe wprost ustalić można, że występuje deficyt. Utrzymywanie w dalszym ciągu takiego stanu rzeczy doprowadziłoby do ponownego problemu z terminowym regulowaniem zobowiązania kredytowego, na co nie możemy sobie pozwolić. Spółka w swoich działaniach na przestrzeni ostatnich 4 lat podejmuje szereg działań do ograniczania kosztów i zwiększania przychodów, jednak rynek i przepisy prawa kształtują i dyktują swoje warunki, na które do końca nie mamy wpływu.

Ad. 2.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 oraz za I półrocze 2020 zostało Państwu przedłożone. Koszty i przychody, stan zobowiązań i należności zostały przedstawione zgodnie z wymogami litery prawa. Dane zawarte w tych informacjach są zgodne z danymi faktycznymi. Podkreślić należy, że corocznie prowadzone jest badanie sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego, który wydaje niezależną opinię a te są pozytywne.

Ad. 3.

Analiza rzeczywistych – osiągniętych i poniesionych przychodów i kosztów dla zasobów mieszkaniowych za 2019 rok wygląda następująco:

Osiedle I ul. Wolności 20, Leśna 5, 5A:

Przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej 2019 rok	Koszty pokrywane opłatą eksploatacyjną 2019 rok	Wynik na działalności
549 680,52 zł	663 537,72 zł	- 113 857,20 zł

rodzaj kosztu	wartość ogółem
Kredyt BGK	340 097,20
amortyzacja	71 532,04
podatek od nieruchomości	10 173,04
sprzątanie	22 719,36
ubezpieczenie budynku	540,00
zużycie materiałów, konserwacja	14 315,99
usługi: (przeeglądy, badania. itp.)	767,00
koszty administracji: wynagrodzenia, ZUS, opłaty pocztowe, paliwo, ubezpieczenia i przeglądy samochodowe, szkolenia, materiały biurowe, obsługa prawna, usługi informatyczne, obsługa BHP, koszty utrzymania siedziby Spółki, podatek VAT, koszty opłat sądowych i komorniczych, czynsz leasingowy, itp.	203 393,09
RAZEM:	663 537,72

Osiedle II ul. Sucharskiego:

Przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej 2019 rok	Koszty pokrywane opłatą eksploatacyjną 2019 rok	Wynik na działalności
735 044,52 zł	893 401,62 zł	- 158 357,10 zł

rodzaj kosztu	wartość ogółem
Kredyt BGK	490 175,63
amortyzacja	55 266,60
podatek od nieruchomości	6 868,44
sprzątanie	18 151,96
ubezpieczenie budynku	573,00
zużycie materiałów, konserwacja	48 716,59
usługi: (przeeglądy, badania. itp.)	1 664,00
koszty administracji: wynagrodzenia, ZUS, opłaty pocztowe, paliwo, ubezpieczenia i przeglądy samochodowe, szkolenia, materiały biurowe, obsługa prawna, usługi informatyczne, obsługa BHP, koszty utrzymania siedziby Spółki, podatek VAT, koszty opłat sądowych i komorniczych, czynsz leasingowy itp.	271 985,40
RAZEM:	893 401,62

Ad. 4

W związku z zaistniałą sytuacją Zarząd MTBS-u zawniioskował do Właściciela Spółki o wyrażenie zgody na podniesienie opłaty eksploatacyjnej.

W załączeniu:

- Wniosek - uzasadnienie,
- Opinia prawna,
- Uchwała nr 14/2020 z dnia 24.08.2020r. wraz z protokołem.

Główny Księgowy
Prokurent
[Signature]
mgr Anna Mazanek

Piotr Wiśliczko
[Signature]
PROKURENT
3

Myszków, 16.03.2020 rok

Burmistrz Miasta Myszkowa
Pan Włodzimierz Żak

Uzasadnienie w sprawie planowanego podwyższenia opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych MTBS Sp. z o.o. w Myszkowie.

W związku z nieustającym wzrostem kosztów utrzymania zasobów oraz obsługiwanych kredytów inwestycyjno-budowlanych zasadnym jest urealnienie opłat eksploatacyjnych.

Mając na uwadze wzrost kosztów utrzymania zasobów, które uległy znaczącemu zwiększeniu od 2020 roku są to:

1. Podatek od nieruchomości,
2. Sprzątanie – wzrost kosztów o około 10%
3. Koszt materiałów w zakresie obsługi konserwacji i remontów,
4. Koszt materiałów biurowych,
5. Koszty zleconych usług w zakresie przeglądów oraz badań technicznych,
6. Koszty administracji.

Jednym z najistotniejszych wzrostów jest wydatek z tytułu obsługi kredytów, który ulega zwiększeniu z miesiąca na miesiąc. Średnie zwiększenie rat kredytu (4 raty miesięcznie) na przestrzeni 2016-2019 to 1 800,00 zł. Miesięczna suma rat w 2016 roku wynosiła około 68 000,00 zł, za rok 2019 to 72 800,00 zł. Na rok 2020 zaplanowane są raty średnio na poziomie 74 700,00zł. Porównując rok 2020 do 2019 zwiększenie wydatków z tytułu obsługi spłaty kredytów zwiększy się w ciągu roku o blisko 23 000,00 zł.

Kolejnym aspektem, który należy podkreślić to stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółki. Budynki wymagają remontów. Do tej pory Zarząd wykonywał niezbędne prace. Jednak w ocenie mieszkańców to niewiele. Biorąc pod uwagę przede wszystkim bezpieczeństwo lokatorów należy przeprowadzić gruntowny remont balkonów. Planowane są prace odnowienia elewacji zasobów. Natychmiastową czynnością jest wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych, które od początku funkcjonowania nie były wymieniane. Wstępny ustalony koszt zakupu i wymiany wraz z oprogramowaniem to 66 742,00 zł.

Niezbędnym elementem, który ma znaczący wpływ na czas i jakość prac wykonywanych przez pracowników działu technicznego są narzędzia i urządzenia, które na ten moment wymagają wymianie w 75%. Zarząd chce podkreślić, że w przeciągu 4 lat zakupiła na potrzeby Spółki ciągnik wraz z przyczepą, pługiem oraz rozsiewaczem. Została wyremontowana zwyżka. W 2019 roku został wzięty w ramach leasingu samochód dostawczy. Kolejnym krokiem jest wymiana narzędzi i urządzeń.

W związku ze wzrostem płacy minimalnej o ponad 15%, Zarząd stoi na stanowisku, aby urealnić płace pracowników o powyższy wskaźnik.

Podwyżki opłat, które zostały zaproponowane są na niższym poziomie niż wyliczona wartość, która wynika z przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego art. 28 ust. pkt 2. Na dzień 31.01.2020 roku wartość odtworzeniowa lokalu wynosiła 12,62zł/m² dla województwa śląskiego.

Dla porównania stawki w ościennych TBS wynoszą:

- **TBS Częstochowa** stawka wynosi **od 10,98zł/m² do 11,00zł/m²,**
- **ZBM I TBS Gliwice** stawki są ujednolicone i wynoszą **12,31zł/m²,**
- **ZBM II TBS Gliwice** stawki są ujednolicone i wynoszą **12,31zł/m²,**
- **TBS Bytom** stawka wynosi **od 9,17zł/m² do 12,17zł/m²,**
- **TBS Pszczyna** stawka wynosi **11,38zł/m²,**
- **TBS Bielsko-Biała** stawka wynosi **11,40zł/m²,**
- **TBS Jaworzno** stawka wynosi **od 10,20zł/m² do 11,95zł/m²,**

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest podniesienie opłat eksploatacyjnych w celu zapewnienia utrzymania stabilnej kontynuacji działalności Spółki

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

mgr Celina Kierzkowska

OPINIA PRAWNA

Udzielając odpowiedzi na pytanie dotyczące możliwości zmiany stawek czynszu w lokalach mieszkalnych i będących w dyspozycji Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w okresie pandemii stwierdzić można, że na dzień sporządzania niniejszej opinii, prawny zakaz podnoszenia czynszów nie występuje.

Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw w art. 31 t wprowadza czasowe ograniczenia w zakresie możliwości wypowiedzania najemcom umowy najmu lub wysokości czynszu. Zgodnie z art. 31t.:

„1. Do dnia 30 czerwca 2020 r. nie wypowiedza się najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzania umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

1) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 lub 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub

2) któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzania umowy najmu lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w związku z:

1) z naruszeniem przez najemcę postanowień tej umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używa tego lokalu lub

2) koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.”

Kolejny przepis powołanej ustawy przewiduje możliwość przedłużenia okresu wypowiedzenia umowy lub terminu wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r.

Art. 31u. 1. W przypadku gdy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego lub wypowiedzenie przez niego wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., termin wypowiedzenia ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedłużenie terminu wypowiedzenia następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy.

2. Oświadczenie woli o przedłużeniu terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o przedłużeniu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu tego terminu.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

1) na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub

2) któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

Powołane przepisy ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw przewidują więc ochronę najemców przed możliwością podniesienia czynszów tylko do dnia 30 czerwca 2020 roku.

Częstochowa, 13 lipca 2020 roku.

Radca Prawny

Mariusz Bątkiewicz

Uchwała Nr 14/2020

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Myszkowie
z dnia 24 sierpnia 2020 roku**

w sprawie: ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Myszkowie.

Na podstawie art. 28 ust.1 i 2 ustawy 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (Dz.U.2019.2195 t.j. z dnia 2019.11.13) oraz § 11 aktu założycielskiego z dnia 26.06.2017 r. Rep. A 3034/2017 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanawia:

§ 1

Dla lokali mieszkalnych położonych w zasobach mieszkaniowych Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Myszkowie ustala stawkę czynszu w następującej wysokości:

- dla lokali przy ul. Wolności 20, ul. Leśna 5, 5a stawka **11,20** za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- dla lokali przy ul. Sucharskiego 32 a, b, c, d stawka **11,20** z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

Czynsz o którym mowa w § 1 obejmuje pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę budynków mieszkalnych.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosów za 100%

Głosów przeciw.....

Głosów wstrzymujących się

**Przewodniczący Nadzwyczajnego
Zgromadzenia Wspólników**

Włodzimierz Żak

PROTOKÓŁ
z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Jednoosobowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Myszkowskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
z dnia 24 sierpnia 2020 r.

W dniu 24 sierpnia 2020 r., o godz. 13.30 w Myszkowie w siedzibie Spółki Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Myszkowie odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednoosobowej spółki Gminy Myszków działającej pod nazwą: Myszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Myszkowie przy ul. Skłodowskiej 6c, której jedynym Wspólnikiem jest Gmina Myszków, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Myszkowa Pana Włodzimierza Żaka, wykonującego niniejszym w imieniu Gminy uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników Spółki.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzyła o godz. 10.00 Pani Prezes Zarządu MTBS Sp. z o.o. – Celina Wierzchowska podając porządek obrad :

1. Otwarcie obrad
2. Wybór przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Podjęcie uchwały w sprawie:
 - ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..
6. Sprawy różne
7. Zamknięcie obrad

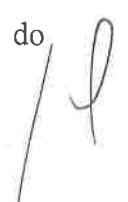
Protokołowanie obrad Zgromadzenia powierzono panu Jackowi Kowalczykowi pracownikowi Urzędu Miasta w Myszkowie.

Ad. 2) Pani Prezes Zarządu Celina Wierzchowska stwierdziła, że na Zgromadzeniu Wspólników jedyne go wspólnika, Gminę Myszków, reprezentuje Pan Burmistrz Włodzimierz Żak, wobec czego Pan Burmistrz Włodzimierz Żak objął przewodniczenie Zgromadzeniu.

Ad. 3) Pan Burmistrz Włodzimierz Żak, pełniąc funkcję Przewodniczącego Zgromadzenia stwierdził, że Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostało zwołane na podstawie art. 240 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Na posiedzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, a zatem jest ono zdolne do podjęcia wiążących uchwał w zakresie objętym porządkiem obrad. Przewodniczący oświadczył, że Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zostało zwołane w związku z podjęciem uchwały w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Myszkowie-na wniosek Prezesa Zarządu MTBS Sp. z o.o..

Następnie Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i wyłożył do wglądu.



Ad 4) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło jednogłośnie proponowany porządek obrad.

Ad 5) Wspólnik reprezentujący 100 % kapitału zakładowego Spółki jako Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego podjął następujące uchwały:

- Uchwałę Nr 14/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Myszkowskiego TBS sp. z o.o. w Myszkowie z dnia 24 sierpnia 2020 r. w sprawie: ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Myszkowie.

W głosowaniu wzięło udział 100% kapitału zakładowego. Za uchwałą głosowano jednomyślnie. Uchwała Nr 14/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Myszkowie z dnia 24 sierpnia 2020 r.- stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

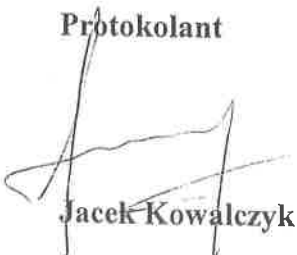
Ad. 6) Na wniosek Prezesa Zarządu Spółki Myszkowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Pani Celiny Wierzchowskiej zostały zaplanowane podwyżki opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych. Powodem urealnienia opłat jest nieustający wzrost kosztów utrzymania zasobów, a także obsługiwanych kredytów inwestycyjno-budowlanych. Istotnym aspektem jest stan techniczny budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółki, które wymagają natychmiastowych remontów. Dokonano analizy wskaźnika inflacji od 2011 roku. Należy zaznaczyć, iż ostatnia podwyżka stawek czynszu została urealniona w 2011 roku i do dnia dzisiejszego nie została zmieniona. Zgodnie z przygotowaną opinią prawną Radcy Prawnego Spółki MTBS Pana Mariusza Bątkiewicza z dnia 13 lipca 2020 roku prawny zakaz podnoszenia opłat eksploatacyjnych nie występuje.

Ad. 7) Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

Burmistrz Włodzimierz Żak stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta i wobec wyczerpania porządku obrad zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników.

Protokół został odczytany, przyjęty i podpisany przez Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Burmistrza Włodzimierza Żaka i protokolanta Pana Jacka Kowalczyka. Lista obecności Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, wniosek Pani Prezes oraz Opinia Pana Mecenas Bątkiewicza stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Protokolant


Jacek Kowalczyk

Przewodniczący Nadzwyczajnego
Zgromadzenia Wspólników


Włodzimierz Żak