



URZĄD MIASTA
JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

Wydział
Funduszy Pomocowych
i Nadzoru Właścicielskiego

Jastrzębie-Zdrój, 5 lipiec 2016 r.

BRM.0003.2.22.2016
FPN.ZD-00477/16

Szanowna Pani

Iwona Rosińska
Radna Rady Miasta
Jastrzębie-Zdrój

Dot.: odpowiedź na interpelację z dnia 23 czerwca 2016 r.

W nawiązaniu do zgłoszonej interpelacji z dnia 23 czerwca 2016 r. dot. Jastrzębskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Daszek” Sp. z o. o., wyjaśniam co następuje:

1. Wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego odbywa się na wniosek zainteresowanego i wyłącznie na podstawie regulacji ujętych w art. 33e – 33k Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz wytycznych Banku Gospodarstwa Krajowego. Do dziś nie spłynął do JTBS „Daszek” Sp. z o. o. żaden wniosek lokatora dotyczący przedmiotowego wykupu lokalu mieszkalnego.

Ponieważ ustawodawca umożliwił przeprowadzenie takiego procesu, wszystkie koszty z nim związane będą obciążały nabywcę. Warunkiem wyodrębnienia takiego lokalu jest między innymi spłata przypadającej na dany lokal mieszkalny zobowiązań, w tym w szczególności kwoty kredytu, należnych odsetek oraz wartości spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej. Nadto będzie wiązało się z dodatkowymi kosztami związanymi z przygotowaniem wyceny nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stworzenia wspólnoty zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. To z kolei

al. J. Piłsudskiego 60
44-335 Jastrzębie-Zdrój
tel. 32 47 85 158
fax. 32 47 85 384

rjanczyk@um.jastrzebie.pl

www.jastrzebie.pl

wiąże się z ustanowieniem wielkości udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej oraz przeprowadzeniem ich szczegółowych obmiarów. Właścicielowi wyodrębnionego na własność lokalu będą przysługiwały, na równi z towarzystwem zgodnie z przypadającym na jego lokal udziałem w części wspólnej, prawa ale przede wszystkim obowiązki związane z utrzymaniem czystości części wspólnych, utrzymaniem zieleni, zimowym utrzymaniem terenów i inne związane ze stanem technicznym całego budynku, w tym współfinansowanie jego remontów.

Decyzję o rozpoczęciu procesu wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży podejmują organy spółki, w tym Zarząd, Rada Nadzorcza i Zgromadzenie Wspólników, po zapoznaniu się z wnioskiem zainteresowanego oraz wszystkimi dostępnymi informacjami w tej sprawie. Po podjęciu stosownych uchwał towarzystwo złoży wniosek w tej sprawie do banku. Wniosek towarzystwa o wyodrębnienie na własność lokalu będzie rozpatrywany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, który obciąży towarzystwo kosztami sporządzenia aneksu do umowy kredytowej. Tej części obciążenia finansowego przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego można uniknąć po spłacie całości kredytu zaciągniętego na budowę bloku mieszkalnego. W przypadku budynków wchodzących w zasób JTBS Daszek Sp. z o. o. przewidywany czas spłaty dla poszczególnych nieruchomości zakończy się w latach 2029-2041.

Jak wspomniano wcześniej wszystkie wskazane powyżej koszty będą musiały być przeniesione na przyszłego właściciela wyodrębnionego lokalu, co stanowi o przewidywanej bardzo wysokiej kwocie wykupu lokalu i prawdopodobnie jest powodem braku zainteresowania wykupem. Cena takiego mieszkania byłaby prawdopodobnie prawie dwukrotnie wyższa niż lokalu mieszkalnego o podobnym metrażu znajdującego się na jastrzębskim rynku wtórnym obrotu nieruchomościami.

2. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zostało Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 13 lutego 2015

roku obniżone do poziomu 6 000 zł brutto. Przed wejściem w życie wspomnianej Uchwały wynagrodzenie Prezesa Zarządu wynosiło 11 383,97 zł brutto (2,6-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w grudniu ubiegłego roku).

Od dnia 1 lutego 2016 roku Zarząd towarzystwa jest dwuosobowy, co jest zgodne z Umową spółki oraz Kodeksem Spółek Handlowych. Procedura rekrutacyjna na Członka Zarządu Spółki została ogłoszona, a następnie przeprowadzona przez Radę Nadzorczą prawdopodobnie na skutek zmian w Ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które weszły w życie 25 października 2015 roku. Zmiany wprowadzone w nowelizacji ustawy dają możliwości finansowania inwestycji mieszkaniowych po latach braku stosownych form wsparcia budownictwa mieszkaniowego ze strony Państwa, które były związane z likwidacją w roku 2009 Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Wynagrodzenia obecnych członków Zarządu JTBS Daszek Sp. z o. o. łącznie są niższe niż wynagrodzenie Prezesa Zarządu przed wspomnianą wyżej zmianą wynagrodzenia w lutym 2015 roku.

Z poważaniem
Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Ryszard Makoczy
I ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a