

Poznań, dnia 25 sierpnia 2023 roku

PTBS/BS/4461/08/2023

Szanowny Pan

Dotyczy: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 11 sierpnia 2023 r.

W odpowiedzi na Pana wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 11 sierpnia 2023 roku, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wyjaśnia:

1. Stacje ładowania pojazdów – gdzie są zlokalizowane i jakie są ich koszty ?

Spółka PTBS nawiązała współpracę ze spółką EV Plus, która zakupiła, zamontowała i oznakowała stację ładowania pojazdów. Wszystkie prace wykonane zostały bezkosztowo dla PTBS Sp. z o.o. natomiast instalacja zasilająca stację została wykonana na etapie budowy osiedla przez Generalnego Wykonawcę w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

2. Zapis z umowy z Agrobex, z którego wynika że drzwi nie są objęte gwarancją.

Zgodnie ze specyfikacją przetargową i zawartą na tej podstawie umową z Generalnym Wykonawcą Spółką Agrobex, na „Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Koszalińskiej”, stolarka okienna i drzwiowa mieszkań podlega gwarancji. Warunkiem utrzymania gwarancji na stolarkę okienną i drzwiową jest wykonanie serwisu przeglądu i konserwacji przez autoryzowanego serwisanta.

Zgodnie z treścią § 8 pkt 3., umowy najmu: "Najemca jest zobowiązany do dbania o urządzenia oraz elementy wyposażenia Lokalu, a także do dokonywania bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia Lokalu oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę, zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności (przepis art 6b, pkt 2 ppk. 2), z treści ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz regulaminów wewnętrznych Wynajmującego."

Jak wynika z powyższego, obowiązek wykonania serwisu konserwacji i regulacji okien i drzwi przez autoryzowanego serwisanta scedowany został na Najemcę lokalu.

3. Zalania związane z opłotowaniem ogródków – dokumenty z Agrobex.

Spółka PTBS podtrzymuje swoje stanowisko z dn. 03 lipca 2023 r. w sprawie zaburzenia odpływu wód opadowych w wyniku montażu ogrodzeń przy lokalach mieszkalnych. W Pana przypadku prawdopodobnie dotychczas nie doszło do zalania ogródka, ponieważ nie posiada Pan rur spustowych dla wody tak jak to jest w przypadku zalewanych nieruchomości.

4. Stan funduszu remontowego.

Dla wynajmowanego przez Pana lokalu mieszkalnego fundusz remontowy wynosił do kwietnia 2023 r., 0,10 zł/ m²/ miesiąc, a od maja 2023 r. wynosi 0,60 zł/ m²/miesiąc. Łącznie w okresie od pierwszego zasiedlenia lokalu mieszkalnego do 31 lipca 2023 r. środki zebrane w ramach funduszu remontowego przypisanego do zasobu, w którym najmuje Pan lokal mieszkalny, wynoszą 88,8 tys. zł.

5. Faktury zakupu środków deratyzacyjnych za 2022 i 2023.

PTBS Sp. z o.o. nie otrzymuje faktur za środki do deratyzacji, ponieważ środki w postaci granulatu zakupuje i wyklada, zgodnie z zawartymi umowami, firma świadcząca usługi utrzymania czystości na osiedlu. Rozwiązanie to zostało określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia na etapie wyboru wykonawcy w trybie przepisów ustaw o zamówieniach publicznych.

6. Zwrot środków własnych PTBS – gdzie jest to zapisane.

W treści §9 pkt. 3 Regulaminu Programu „Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności” określony został sposób kalkulacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jednym z elementów składowych ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jest „opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji i marży zysku, w wysokości ustalonej od terminu wykupu”. W informacji tej opisano sposób kalkulacji opłaty dodatkowej: „Dodatkowo Spółka podaje aktualną wartość opłaty dodatkowej kalkulowanej, zgodnie z §9 ust. 3 Regulaminu Programu „Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności” realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu, tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji inwestycji oraz marży zysku. Wartość tej opłaty jest uzależniona od momentu wykupu mieszkania. Wysokość opłaty dodatkowej będzie rosła z roku na rok, z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie. Obliczając zmianę wartości pieniądza w czasie, Spółka bazuje na wskaźniku cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) publikowanym przez GUS za okres od momentu rozpoczęcia inwestycji do dnia przedstawienia informacji na temat szacunkowej wartości wykupu lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym dane dotyczące wysokości opłaty dodatkowej będą aktualizowane co roku i przedstawiane Najemcom w tworzonym obecnie elektronicznym systemie obsługi klienta. Marża zysku skalkulowana jest na poziomie 3%”.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość opłaty dodatkowej wynosi 300 zł/ m². Kwota ta stanowi zwrot środków własnych Spółki zaangażowanych w budowę inwestycji, powiększonych o wskaźnik inflacji za dany rok plus marża zysku stanowiąca 3% wartości inwestycji. Uzyskana kwota dzielona jest przez powierzchnię całego zasobu i następnie przeliczana na 1 m² lokalu. Obecnie proces sprzedaży jeszcze nie został uruchomiony, a podawane kwoty mają charakter szacunkowy, szczegółowy opis procedury kalkulacji opłaty dodatkowej zostanie przygotowany przez Spółkę przed uruchomieniem sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego.

7. Rozpiska wykonania przeglądów przez Agrobex.

W załączniku nr 1 do niniejszego pisma przesyłamy zestawienie wykonanych przeglądów i serwisowań przez Spółkę Agrobex za rok 2020 r. Informacja w zakresie pozostałych lat z uwagi na konieczność wykonania dodatkowych zestawień przekazana zostanie Panu w terminie do końca września 2023 r.

8. Częstotliwość czyszczenia separatorów.

Informacja w sprawie czyszczenia separatorów została przekazana Panu w piśmie PTBS Sp. z o.o z dnia 3 lipca 2023r. Ldż: PTBS/NAZ/NRP/TZ/EF/OS/3841/07/2023

Załącznik:
1. Zestawienie wykonanych przeglądów

Sprawę prowadzi:
Natalia Tietz
tel. 61 850 83 47
e-mail: natalia.tietz@ptbs.pl



Signed by /
Podpisano przez:

Agnieszka Joanna
Szymankiewicz

Date / Data:
2023-08-25 12:49

Z poważaniem



Signed by /
Podpisano przez:

Andrzej
Władysław
Koniczny

Date / Data: 2023-
08-25 13:28

Załącznik Nr 1 zestawienie wykonanych przeglądów i serwisów przez Spółkę Agrobex za rok 2020.

np.	Nazwa elementu podlegającemu serwisowaniu	Dokument	Data wykonania	Wykonawca
1	Drzwi aluminiowe	Protokół z przeglądu rocznego	listopad 2020	Budmet
2	Drzwi stalowe FERRIMA	Protokół z przeglądu rocznego	listopad 2020	Budmet
3	Pompownia PS4	Protokół przeglądu serwisowego	listopad 2020	ARP Instalacje Sp. z o.o.
4	Pompownia PS2	Protokół przeglądu serwisowego	listopad 2020	ARP Instalacje Sp. z o.o.
5	Pompownia PS3	Protokół przeglądu serwisowego	listopad 2020	ARP Instalacje Sp. z o.o.
6	Pompownia PD	Protokół przeglądu serwisowego	listopad 2020	ARP Instalacje Sp. z o.o.
7	Pompa PS Unilift CCS - A1 230V	Protokół przeglądu serwisowego	listopad 2020	ARP Instalacje Sp. z o.o.
8	Oświetlenie awaryjne: EXIT IP65 ECO LED IW 125lm 1h AT prod. AWEX	Protokół z przeglądu gwarancyjnego oświetlenia awaryjnego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
9	Oświetlenie awaryjne: SK-8 ECO LED 312W 1h AT prod AWEX	Protokół z przeglądu gwarancyjnego oświetlenia awaryjnego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
10	Oświetlenie awaryjne: EXIT ECO LED 3W 320lm 1h AT IP65 prod. AWEX	Protokół z przeglądu gwarancyjnego oświetlenia awaryjnego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
11	Oświetlenie awaryjne: EXIT IP65 ECO LED IW 125lm 1h AT (dwustronna) prod. AWEX	Protokół z przeglądu gwarancyjnego oświetlenia awaryjnego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
12	Okna PCV	Protokół z przeglądu rocznego	30.11.2020	Nexbau
13	Brama rolowana HORMANN	Protokół prac serwisowych	14.02.2020	HORMANN
14	Brama przesówne teleskopowe 2 skrzydłowe	Protokół przeglądu serwisowego	14.02.2020	Małkowski - Martech
15	Nasady wentylacyjne VBP900 Aereco	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej	15.09.2020	AS-WENT
16	Wentylatory strumieniowe EGP.TUC.4.2.Aereco	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej	15.09.2020	AS-WENT
17	Detektory	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej	15.09.2020	AS-WENT
18	Baterie klap wentylacji pożarowej	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej	15.09.2020	AS-WENT
19	System podgrzewania podjazdu	Protokół z przeglądu rocznego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
20	Placu zabaw wóz strażacki i siłownia zewnętrzna	Protokół z przeglądu rocznego	listopad 2020	ELROB Robert Rosiak
21	Konserwacja Systemu Sygnalizacji Pożaru	Protokół odbioru prac	23.09.2020	Romatic
22	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej i detektorów w hali garażowej	Protokół przeglądu systemu wentylacji mechanicznej	15.09.2020	AS-WENT

