OŚWIADCZENIE

PREZESA ZARZĄDU

CIECHOCIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Szanowni Państwo,

W związku z pojawiającymi się w ostatnim czasie publikacjami medialnymi, komentarzami oraz zarzutami dotyczącymi działalności Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego postanowiłem zabrać głos i przedstawić stanowisko w najważniejszych sprawach, które stały się przedmiotem publicznej dyskusji.

Nie zamierzam polemizować z każdą pojawiającą się opinią ani wdawać się w personalne spory. Uważam jednak, że mieszkańcy Ciechocinka zasługują na rzetelną informację, opartą na faktach, dokumentach i rzeczywistym przebiegu wydarzeń. Tym bardziej że w wielu publicznych wypowiedziach pomijane są istotne okoliczności, bez których trudno właściwie ocenić działania podejmowane przez spółkę.

Moim celem jest uporządkowanie pojawiających się informacji, wyjaśnienie wątpliwości i przedstawienie stanowiska CTBS. Nie uchylam się od odpowiedzialności za decyzje podejmowane w ramach moich kompetencji. Oczekuję jednak, że ocena mojej pracy oraz działalności spółki będzie uwzględniała pełny kontekst omawianych spraw.

1. Okoliczności kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

W pierwszej kolejności chciałbym odnieść się do wypowiedzi Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Pana Zbigniewa Kędzierskiego, dotyczących rzekomego wystąpienia CTBS z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli nieruchomości.

Stanowczo zaprzeczam, aby spółka kierowała do PINB w Aleksandrowie Kujawskim pismo, protokoły lub prośbę o przeprowadzenie przedmiotowej kontroli. Przypisywanie CTBS inicjatywy w tej sprawie nie znajduje potwierdzenia w działaniach podejmowanych przez spółkę.

Kontrola organu nadzoru budowlanego była następstwem dokumentacji sporządzonej w ramach okresowej kontroli stanu technicznego budynku przez biuro projektowe oraz osobę sprawującą nadzór budowlany – Pana Mariana Ziemeckiego z Nieszawy.

Przypominam, że zgodnie z art. 70 ustawy – Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, osoba przeprowadzająca kontrolę ma obowiązek niezwłocznego przesłania kopii protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Właśnie w tym kontekście – obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz sporządzonej dokumentacji technicznej – należy rozpatrywać okoliczności przeprowadzonej kontroli. Nieuprawnione jest zatem przypisywanie CTBS inicjatywy, której spółka nie podejmowała.

2. Odpowiedzialność Prezesa a wieloletni stan techniczny nieruchomości.

Chcę jednoznacznie podkreślić, że biorę na siebie odpowiedzialność za niewykonanie decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Aleksandrowie Kujawskim.

Mam świadomość, że samo wniesienie odwołania nie powoduje automatycznego uchylenia rygoru natychmiastowej wykonalności.

Jednocześnie stanowczo sprzeciwiam się próbom przypisywania mi odpowiedzialności za wieloletnie zaniedbania, stan techniczny budynków oraz doprowadzenie ich do obecnego stanu. Są to kwestie wymagające znacznie szerszej oceny, uwzględniającej historyczne, prawne i finansowe uwarunkowania funkcjonowania tych nieruchomości.

Budynki, o których mowa, są zamieszkiwane od około 70–80 lat. Problemy związane z ich stanem technicznym oraz nieuregulowaną sytuacją prawną nie powstały w ostatnich latach. Są konsekwencją wieloletnich uwarunkowań, które istniały na długo przed objęciem przeze mnie funkcji Prezesa CTBS.

Co szczególnie istotne, do 2022 roku Urząd nie podjął formalnych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości poprzez zasiedzenie. O istniejącym problemie informowałem zarówno śp. Burmistrza Leszka Dzierżewicza, jak i obecnego Burmistrza Jarosława Jucewicza.

Obecnie możemy mówić o konkretnych działaniach zmierzających do rozwiązania tej sytuacji. Pierwszy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia został już złożony do sądu. Z posiadanych przeze mnie informacji wynika również, że mieszkańcy budynku przy ulicy Mikołaja Kopernika 17 podjęli podobne kroki. Kolejne wnioski są przygotowywane i procedowane.

Oznacza to, że dopiero obecnie rozpoczął się rzeczywisty proces zmierzający do uregulowania sytuacji prawnej tych nieruchomości. Jest to kwestia niezwykle istotna, ponieważ brak uporządkowania stosunków własnościowych przez lata znacząco ograniczał możliwości podejmowania wielu działań inwestycyjnych i remontowych.

CTBS, występując w roli zarządcy, nie dysponowało pełną swobodą w zakresie przeznaczania własnych środków na remonty nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Istniały również ograniczenia dotyczące możliwości finansowania takich prac ze środków Urzędu Miasta, związane z brakiem odpowiedniej podstawy prawnej do wydatkowania środków publicznych na nieruchomości o nieuregulowanym statusie własnościowym.

Była to zatem sytuacja niezwykle trudna, w której zarówno możliwości finansowe, jak i prawne podejmowania działań remontowych były istotnie ograniczone.

Chcę również stanowczo zdementować pojawiające się twierdzenia, jakoby nikt wcześniej nie informował o złym stanie technicznym nieruchomości i związanych z nim problemach.

Problem ten był sygnalizowany już przez mojego poprzednika, Prezesa Andrzeja Wojdyłę, który informował o nim wcześniejszą Radę Miasta. Również ja wielokrotnie zwracałem uwagę na tę sytuację – zarówno podczas posiedzeń komisji, jak i w oficjalnej korespondencji kierowanej do właściwych organów.

Nie jest więc prawdą, że problem został dostrzeżony dopiero obecnie. Był znany, sygnalizowany i stanowił przedmiot wcześniejszych rozmów oraz wystąpień. Należy jednak wyraźnie odróżnić informowanie o problemie od możliwości jego skutecznego rozwiązania, które przez lata były ograniczone istniejącymi uwarunkowaniami prawnymi i finansowymi.

Nie pozostawaliśmy również obojętni na sytuację mieszkańców.

Od dwóch lat nie przedłużaliśmy umów najmu w przedmiotowych budynkach. Jednocześnie podejmowaliśmy działania zmierzające do zapewnienia lokatorom bezpieczniejszych warunków zamieszkania, proponując im możliwość przeniesienia się do innych lokali pozostających w zasobie CTBS. W tym okresie z takiej propozycji zdecydowała się skorzystać tylko jedna rodzina.

Również Komisja Mieszkaniowa, opiniująca wnioski o przyznanie lokali, wspólnie ze mną podejmowała starania, aby mieszkańcy tych budynków byli traktowani priorytetowo przy przedstawianiu propozycji innych mieszkań.

Trzeba jednak pamiętać, że procedura przyznania lokalu rozpoczyna się od złożenia stosownego wniosku przez osobę zainteresowaną. Bez takiego wniosku nie ma możliwości formalnego przeprowadzenia dalszego postępowania. Niestety, część mieszkańców nie zdecydowała się na podjęcie tego kroku, co uniemożliwiało nam kontynuowanie procedur w ich sprawach.

Chcę zatem jeszcze raz wyraźnie zaznaczyć: biorę odpowiedzialność za niewykonanie decyzji PINB, ale nie przyjmuję odpowiedzialności za wieloletnie zaniedbania, historyczne uwarunkowania prawne ani za stan techniczny budynków, który kształtował się przez dziesięciolecia.

Nie pozwolę sprowadzać złożonego problemu, którego korzenie sięgają wielu lat wstecz, wyłącznie do odpowiedzialności jednej osoby i okresu pełnienia przez nią funkcji. Historia tych nieruchomości jest znacznie dłuższa, a rzetelna ocena obecnej sytuacji wymaga uwzględnienia wszystkich jej etapów.

3. Rzeczywisty zakres obowiązków CTBS i koszty utrzymania nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomościami to odpowiedzialny i wielowymiarowy proces, który zdecydowanie wykracza poza samo administrowanie lokalami i pobieranie należności od mieszkańców.

To codzienna praca obejmująca obowiązki techniczne, administracyjne i finansowe, a także troskę o bezpieczeństwo mieszkańców oraz właściwy stan powierzonych nam budynków.

Do podstawowych zadań CTBS należy organizowanie okresowych przeglądów budowlanych i elektrycznych, zapewnianie ubezpieczeń nieruchomości, regulowanie podatków i innych należności, utrzymywanie porządku w budynkach i ich otoczeniu, a także organizowanie prac konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych – z uwzględnieniem wymaganych zgód właściciela lub posiadacza samoistnego.

W tym kontekście należy również spojrzeć na kwestię pobierania czynszów oraz dochodzenia należności za bezumowne korzystanie z lokali. Nie są to działania podejmowane według swobodnego uznania zarządcy, lecz element prawidłowego gospodarowania powierzonym zasobem i realizowania obowiązków spółki. Stawki czynszu w nieruchomościach prywatno-czynszowych kształtują się w przedziale od 1,75 zł/m² do 3,80 zł/m², do czego należy doliczyć opłaty za media według zużycia oraz koszty wywozu odpadów komunalnych.

Rezygnacja z dochodzenia należnych środków oznaczałaby w praktyce ograniczenie możliwości finansowania podstawowych kosztów utrzymania nieruchomości. Trudno byłoby

mówić o odpowiedzialnym zarządzaniu, gdyby spółka nie podejmowała działań zmierzających do pozyskiwania środków niezbędnych do wykonywania swoich zadań.

Warto w tym miejscu przywołać konkretną informację finansową. W 2025 roku Urząd Miejski w Ciechocinku przekazał około 200 000 zł z budżetu miasta na pokrycie podstawowych kosztów utrzymania nieruchomości prywatno-czynszowych o nieuregulowanym stanie prawnym.

Kwota ta najlepiej obrazuje skalę wyzwań finansowych związanych z zarządzaniem tym zasobem. Pokazuje również, że utrzymanie nieruchomości wymaga zaangażowania znacznych środków, których nie da się zastąpić samymi oczekiwaniami czy deklaracjami.

4. Transparentność zasad przyznawania mieszkań.

Kolejną kwestią wymagającą wyjaśnienia są zasady przyznawania mieszkań pozostających w zasobie Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Procedura przydzielania lokali odbywa się na podstawie obowiązującego regulaminu. W celu zapewnienia przejrzystości i obiektywizmu postępowań funkcjonuje komisja mieszkaniowa powołana przez Burmistrza, zgodnie z rekomendacją Najwyższej Izby Kontroli przedstawioną podczas kontroli w 2019 roku.

Zadaniem komisji jest analiza składanych wniosków i rekomendowanie kandydatów do przyznania lokali.

Aktualnie Zarządzeniem Burmistrza w skład komisji wchodzą:

- radna miejska Pani Agnieszka Rybczyńska;
- radny miejski Pan Sebastian Sobieraj;
- administrator nieruchomości CTBS Pani Katarzyna Śmichura-Rogalska.

Wcześniej w skład komisji wchodzili:

- radny miejski Pani Pan Dariusz Barczak;
- radny miejski Pan Sebastian Sobieraj;
- administrator nieruchomości CTBS Pani Katarzyna Śmichura-Rogalska.

Od początku mojej kadencji, czyli od maja 2022 roku, przyznano 36 mieszkań. Chcę przy tym podkreślić, że każda decyzja zarządu w tym zakresie była zgodna z rekomendacją komisji mieszkaniowej. Nie było ani jednego przypadku, w którym zarząd odstąpiłby od jej stanowiska.

W związku z dużym zainteresowaniem medialnym chciałbym również odnieść się do dwóch konkretnych przydziałów.

<u>Pierwszy przypadek dotyczy radnego miejskiego Pana Marcina Majchrzaka.</u>

Wniosek o przyznanie mieszkania został złożony w 2024 roku, natomiast lokal został przyznany w 2026 roku, po przeprowadzeniu wymaganej procedury oraz wniesieniu partycypacji i kaucji w łącznej wysokości około 58 436,28 zł.

Drugi przypadek dotyczy córki radnego miejskiego Pana Sebastiana Sobieraja.

Kandydatka uczestniczyła w otwartym naborze i spełniła wymagania określone w regulaminie. Spośród uczestników postępowania uzyskała najwyższy wynik w zakresie kryterium dochodowego. Lokal został jej przyznany bez obowiązku wniesienia partycypacji.

Uważam, że każdy obywatel powinien mieć równe prawo do ubiegania się o mieszkanie, o ile spełnia określone regulaminem warunki. Sam fakt pokrewieństwa z osobą pełniącą funkcję publiczną nie może automatycznie pozbawiać kandydata prawa do udziału w postępowaniu. Kluczowe znaczenie powinny mieć spełnienie wymagań oraz przestrzeganie obowiązujących procedur.

Dodatkowo wszystkie ogłoszenia dotyczące naborów publikowane są na stronie internetowej oraz profilu Facebook spółki. Dzięki temu informacje o dostępnych lokalach mają charakter publiczny, a zainteresowane osoby mogą zapoznać się z warunkami naboru i przystąpić do postępowania.

Nie chciałbym, aby wokół przydzielania mieszkań budowano atmosferę podejrzeń wyłącznie na podstawie nazwisk czy rodzinnych powiązań. O prawidłowości procedur powinny świadczyć dokumenty, obowiązujące kryteria i sposób ich stosowania, a nie medialne sugestie.

5. Sprawa Pani ze Słońska Górnego.

Jedną z najczęściej komentowanych w ostatnim czasie spraw jest sytuacja byłej najemczyni ze Słońska Górnego. Ponieważ wzbudziła ona duże zainteresowanie i stała się przedmiotem licznych publikacji, uważam za zasadne przedstawienie okoliczności, które doprowadziły do podjęcia przez CTBS określonych działań.

Podczas pierwszego spotkania ze mną Pani poinformowała, że planuje wyjazd do swojej siostry za granicę i chciałaby dokonać przepisania umowy najmu na córkę.

W toku prowadzonej czynności okazało się jednak, że córka Pani nie spełniała wszystkich wymagań niezbędnych do zawarcia umowy najmu, w szczególności dotyczących stabilności zatrudnienia i odpowiedniego zabezpieczenia finansowego.

Na dalszym etapie do spółki dotarły informacje od innych mieszkańców, wskazujące, że była najemczyni od kilku lat posiada tytuł własności do innej nieruchomości na terenie Ciechocinka, znajdującej się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

Informacja ta wymagała weryfikacji, ponieważ posiadanie innej nieruchomości może mieć istotne znaczenie dla oceny spełniania warunków uprawniających do korzystania z lokalu CTBS. Zgodnie z właściwymi przepisami i postanowieniami umowy najemca może być również zobowiązany do niezwłocznego poinformowania wynajmującego o określonych zmianach swojej sytuacji prawnej.

Spółka podjęła zatem działania zmierzające do ustalenia rzeczywistego stanu faktycznego i zwróciła się do właściwej spółdzielni mieszkaniowej o potwierdzenie uzyskanych informacji.

Po otrzymaniu informacji potwierdzającej posiadanie przez Panią innej nieruchomości, CTBS podjęło decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu, opierając się na przyjętej podstawie prawnej i postanowieniach umowy. Następnie ogłoszono nabór na zwolniony lokal. W postępowaniu uczestniczyła również córka byłej najemczyni.

Ostatecznie mieszkanie zostało przyznane parze emerytów, która w tamtym czasie zamieszkiwała w zasobie prywatno-czynszowym przy ulicy Adama Mickiewicza 14.

Przywołuję tę sprawę nie po to, aby kogokolwiek piętnować, lecz aby pokazać, że decyzje podejmowane przez CTBS nie były przypadkowe ani pozbawione uzasadnienia. Wynikały z informacji, które spółka otrzymała, obowiązku ich zweryfikowania oraz konieczności działania zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Uważam, że rzetelna ocena tej sytuacji wymaga przedstawienia wszystkich istotnych okoliczności, a nie wyłącznie tych fragmentów, które najlepiej wpisują się w określoną narrację medialną.

6. Efekty zarządzania i zaufanie naszych partnerów.

Nie mogę również pozostawić bez odpowiedzi zarzutów dotyczących niewłaściwego zarządzania powierzonym CTBS zasobem nieruchomości.

Spółka realizuje zadania związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami, a zakres naszej działalności wykracza poza zasób własny i komunalny. Świadczymy również komercyjne usługi zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.
Obecnie zarządzamy 41 wspólnotami mieszkaniowymi. Co istotne, kolejne podmioty samodzielnie zgłaszają się do nas z propozycjami nawiązania współpracy.

Trudno o bardziej wymowny dowód zaufania niż decyzja właścicieli nieruchomości, którzy powierzają nam zarządzanie swoim majątkiem i odpowiedzialność za jego prawidłowe funkcjonowanie.

Oczywiście nie oznacza to, że w naszej działalności nie występują trudności. Zarządzanie nieruchomościami, szczególnie tymi o skomplikowanej sytuacji prawnej i technicznej, wymaga nieustannego reagowania na pojawiające się problemy, podejmowania trudnych decyzji oraz poszukiwania rozwiązań w granicach dostępnych możliwości finansowych i prawnych.

Nie zgadzam się jednak na sprowadzanie wieloletniej pracy spółki do jednostronnych ocen, które nie uwzględniają ani zakresu naszych obowiązków, ani rzeczywistych warunków, w jakich funkcjonujemy.

Naszą najlepszą wizytówką powinny być efekty pracy, zrealizowane zadania oraz zaufanie podmiotów, które decydują się powierzyć nam zarządzanie swoimi nieruchomościami.

7. Informacje dotyczące spotkań z mieszkańcami i decyzji PINB.

Na koniec chciałbym odnieść się do informacji, jakobym podczas spotkań z mieszkańcami zapowiadał odcięcie mediów w budynkach.

Stanowczo dementuję takie twierdzenia. Nigdy nie przedstawiałem odcięcia mediów jako własnej inicjatywy ani samodzielnej decyzji CTBS.

Kwestie dotyczące konieczności opuszczenia lokali oraz odcięcia mediów wynikały z treści decyzji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Aleksandrowie Kujawskim oraz konsultacji z pracownikiem organu przeprowadzającym kontrolę.

Przekazanie mieszkańcom tych informacji stanowiło element działań zmierzających do wykonania obowiązków nałożonych na spółkę przez organ nadzoru budowlanego.

Jednocześnie podczas spotkania z mieszkańcami, jak również w rozmowach indywidualnych, informowałem, że sprawa jest szczegółowo analizowana pod względem prawnym. Zależało nam na dokładnym zbadaniu wszystkich okoliczności i ustaleniu możliwych rozwiązań, które pozwolą pogodzić obowiązki wynikające z decyzji administracyjnej z sytuacją mieszkańców.

Nie można zatem utożsamiać przekazywania informacji o treści decyzji organu państwowego z deklarowaniem przez Prezesa CTBS samodzielnego zamiaru odcięcia mediów.

8. Ochrona dobrego imienia i granice publicznej krytyki.

Chciałbym również odnieść się do kwestii, która wykracza poza bieżącą działalność CTBS, ale bezpośrednio dotyczy mojej osoby. W związku z naruszeniem moich dóbr osobistych oraz rozpowszechnianiem informacji, które uważam za nieprawdziwe i szkalujące, skierowałem do określonych osób przedsądowe wezwania do zaprzestania naruszeń, usunięcia ich skutków oraz podjęcia działań zmierzających do naprawienia wyrządzonej krzywdy.

Co istotne, już dziś mogę poinformować, że pojawiły się pierwsze pozytywne reakcje. Otrzymałem przeprosiny oraz potwierdzenie dokonania wpłaty na rzecz ciechocińskiej Fundacji „Jedyna Taka". W ramach proponowanej przeze mnie formy rekompensaty wskazałem kwotę 1000 zł na rzecz tej organizacji.

Zależy mi na tym, aby ewentualne konsekwencje nie miały wyłącznie wymiaru osobistego, lecz przynosiły również coś dobrego lokalnej społeczności.

Chcę przy tym bardzo wyraźnie zaznaczyć, że szanuję prawo każdego człowieka do własnego zdania, krytyki, wyrażania niezadowolenia, a nawet zdecydowanego sprzeciwu wobec podejmowanych przeze mnie decyzji. Pełnienie funkcji publicznej wiąże się z oceną społeczną i jestem tego w pełni świadomy.

Nie oznacza to jednak, że krytyka może przybierać dowolną formę. Prawo do wyrażania opinii nie daje nikomu przyzwolenia na obrażanie, pomawianie, naruszanie dobrego imienia czy rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji.

Możemy mieć odmienne poglądy, różnić się w ocenach i nie zgadzać się z podejmowanymi decyzjami. Jest to naturalna część życia społecznego. Powinniśmy jednak pamiętać, że sposób, w jaki wyrażamy swoje stanowisko, świadczy również o nas samych. Nie oczekuję, że wszyscy będą podzielać moje zdanie. Oczekuję jedynie, że nawet w najbardziej wymagającej dyskusji będziemy potrafili zachować wzajemny szacunek, kulturę osobistą i odpowiedzialność za wypowiadane słowa.

Szanowni Państwo, na zakończenie

Przedstawiłem powyższe informacje, ponieważ uważam, że w sprawach dotyczących majątku publicznego, gospodarowania nieruchomościami i bezpieczeństwa mieszkańców nie ma miejsca na półprawdy, uproszczenia czy wybiórcze przedstawianie faktów.

Jako Prezes Zarządu CTBS nie uchylam się od odpowiedzialności za podejmowane decyzje. Mam świadomość, że pełnienie tej funkcji wiąże się nie tylko z obowiązkiem zarządzania spółką, ale również z koniecznością mierzenia się z trudnymi sytuacjami, często wymagającymi podejmowania niepopularnych, lecz uzasadnionych decyzji.

Nie oczekuję bezwarunkowej akceptacji wszystkich działań spółki. Oczekuję natomiast uczciwej oceny, opartej na faktach, dokumentach i znajomości rzeczywistych okoliczności.

CTBS jest spółką, która realizuje konkretne zadania, dysponuje określonymi możliwościami finansowymi i prawnymi oraz ponosi odpowiedzialność za powierzony jej majątek. Nie wszystkie problemy, z którymi się mierzymy, powstały w ostatnich latach. Część z nich jest konsekwencją wieloletnich zaniedbań, nieuregulowanych stanów prawnych i uwarunkowań finansowych, których nie da się rozwiązać z dnia na dzień.

Mimo tych trudności konsekwentnie realizujemy nasze obowiązki, rozwijamy działalność i podejmujemy działania służące poprawie jakości zarządzania nieruchomościami.

Wierzę, że o wiarygodności spółki nie powinny decydować medialne nagłówki, lecz rzeczywiste działania, ich rezultaty i odpowiedzialność za podejmowane decyzje.

Krytyka jest prawem każdego z nas. Odpowiedzialność za słowo jest jednak obowiązkiem każdego z nas. Najważniejsze, abyśmy potrafili rozmawiać z zachowaniem wzajemnego szacunku, kultury osobistej i odpowiedzialności za wypowiadane słowa.

Tego standardu debaty publicznej oczekuję i takiego standardu chciałbym dla naszego miasta.

Z wyrazami szacunku

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.