

**Pan
Damian Kunert
Radny Rady
Miasta Zduńska Wola**

Nasz znak: RM.0003.56.2019

Data: 17 maja 2019 r.

Dotyczy: wniosku międzysesyjnego w sprawie wysokości bazowej stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola.

Odpowiadając na wniosek międzysesyjny, złożony przez Pana Radnego w dniu 09 maja 2019 r., w sprawie:

„w związku z wydanym przez Pana zarządzeniem w sprawie podwyższenia opłaty za czynsz w lokalach TBS, zwracam się z wnioskiem o ponowną analizę decyzji o podniesieniu opłaty za czynsz mieszkańcom oraz jej obniżenie. W większości przypadków podwyżka opłaty za czynsz dotknęła mieszkańców, których warunki lokalowe są w bardzo złym stanie. Od lat nie były przeprowadzane tam remonty. W niektórych przypadkach podwyżka okazała się zbyt drastyczna i wyniosła około 80%. Mając na celu dobro lokatorów mieszkających w miejskich zasobach mieszkaniowych wnoszę jak na wstępie”

wyjaśniam, że zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku. Zasady polityki czynszowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu, określone zostały w uchwale nr IV/55/18 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2019-2023, zwanej dalej Programem.

Z dokonanej w Programie analizy wynika, że mieszkaniowy zasób stanowią w większości budynki wybudowane w okresie do 1950 r. w starych technologiach, o nie najlepszym stanie technicznym i długim okresie użytkowania. Na obecny stan techniczny budynków składał się przez lata cały szereg przyczyn, a wśród nich między innymi zbyt niskie czynsze, uniemożliwiające przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków we właściwym zakresie. Aby zapobiec dekapitalizacji zasobów konieczna jest kontynuacja działań związanych z racjonalizacją gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, w tym działań obejmujących odpowiednią politykę czynszowo-windykacyjną uwzględniającą stosowanie

dotyków mieszkaniowych, dodatków energetycznych oraz wykonywanie niezbędnych remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji wymuszają wprowadzenie zasadniczych zmian polegających na urealnieniu czynszów celem prowadzenia właściwej gospodarki lokalami, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu, a w efekcie poprawy warunków zamieszkiwania w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Urealnienie czynszów następować będzie etapami i każdorazowo będzie monitorowane pod kątem zarówno potrzeb w tym zakresie, jak również możliwości ekonomicznych lokatorów. Bazową stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w przypadku najmu socjalnego lokalu i w przypadku najmu pomieszczenia tymczasowego, ustala Prezydent Miasta w oparciu o kalkulację sporządzoną przez Zarządcę. Zgodnie z Programem, stawka bazowa czynszu ulegać będzie sukcesywnemu podwyższaniu przynajmniej raz w roku, aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej. W tym miejscu informuję, że ustalona przez tut. Organ zarządzeniem nr 131/19 z dnia 19 marca 2019 r. bazowa stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 4,80 zł, co stanowi 1,70% wartości odtworzeniowej powierzchni lokalu obowiązującej w dacie ustalania tej stawki. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona została tym samym zarządzeniem w wysokości 1,44 zł/m², co stanowi 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie. Poprzednio obowiązująca stawka czynszu, ustalona zarządzeniem nr 284/13 Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 17 lipca 2013 r. wynosiła 4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu i stanowiła 1,37% wartości odtworzeniowej powierzchni lokalu obowiązującej w dacie jej ustalania. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego wynosiła wówczas 1,20 zł i stanowiła 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej wówczas w mieszkaniowym zasobie.

W Programie ustalone zostały procentowe współczynniki:

- podwyższające bazową stawkę czynszu za lokal:
 - 1) w budynku poddanym termomodernizacji, rewitalizacji, remontowi kapitalnemu, przebudowie lub nadbudowie w związku z inwestycją zrealizowaną przez Miasto - 50%;
 - 2) wyposażony w etażowe centralne ogrzewanie zainstalowane w całości na koszt wynajmującego - 3%.
- obniżające bazową stawkę czynszu za lokal: od 2% do 13% w przypadku występowania w danym lokalu odpowiednich czynników (położenie budynku, położenie lokalu w budynku, brak instalacji umożliwiającej rozprowadzenie i odbiór w lokalu ciepłej wody z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni, brak instalacji umożliwiającej rozprowadzenie w lokalu centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej kotłowni, brak łazienki, brak WC, brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, przeznaczenie budynku do rozbiórki, ciemna kuchnia). Czynniki podwyższające i obniżające, o których mowa wyżej, nie mają zastosowania do stawki czynszu za najem socjalny lokalu, do stawki czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego oraz do stawki czynszu za lokal w budynku, w którym wspólnota mieszkaniowa uchwaliła stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w wysokości wyższej niż stawka czynszu dla tego lokalu naliczona w trybie § 18 i § 19 Programu.

Polityka czynszowa, zgodnie z Programem, powinna korespondować między innymi z:


- polityką zamian, która winna zmierzać do przeprowadzenia lokatorów do takich lokali, za najem których są w stanie opłacać czynsz z uzyskiwanych dochodów,
- ochroną najuboższych lokatorów poprzez ułatwienie spłaty zadłużenia.

Z analizy powyższego wynika, że stawka bazowa czynszu ustalona w marcu 2019 r.:

- jest wyższa o 20% (0,80 zł) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do stawki obowiązującej w okresie od lipca 2013 r. do marca 2019 r.,
- jest niższa o 1,30% od założonej w Programie, do osiągnięcia w 2023 r., stawki bazowej czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu,
- spowoduje zwiększenie miesięcznych wpływów z czynszów o ca 47 000,00 zł, co przełoży się na zwiększenie możliwości wykonywania remontów przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zapewniam, że rozumiem niepokój lokatorów wywołany podwyżką czynszu za zajmowany lokal, zwłaszcza, że przez niemal 6 lat stawka czynszu nie była zmieniana. Dalsze utrzymywanie bazowej stawki czynszu w wysokości 4,00 zł/m² byłoby jednak nie tylko niezgodne z Programem, ale i potrzebami w zakresie remontów podyktowanymi stanem technicznym budynków i lokali. W przypadku braku możliwości ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego lokalu z dochodów uzyskiwanych przez to gospodarstwo domowe, istnieje możliwość ubiegania się o udzielenie pomocy w formie dodatku mieszkaniowego lub o dokonanie zamiany na lokal o niższych naliczeniach opłat. Wydaje się zasadne, aby sprawy z tego zakresu rozpatrywać indywidualnie, ponieważ każde gospodarstwo domowe ma inną sytuację rodzinną, ekonomiczną, zdrowotną i życiową oraz w różnym stopniu wykazuje się zaradnością w rozwiązywaniu problemów z zakresu najmu lokalu.

Z poważaniem


PREZYDENT MIASTA
Karol Pokora

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miasta w/m
2. aa - GL

ZASTĘPCA PREZYDENTA


Elżbieta Szlachetka - Sikora

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Małgorzata Komodzińska
DYREKTOR BIURA GOSPODARKI LOKALOWEJ

98-220 ZDUŃSKA WOLA, UL. STEFANA ŻŁOTNICKIEGO 12
SEKRETARIAT +48 43 825 02 01
CENTRALA +48 43 825 02 00
FAX +48 43 825 02 02

WWW.ZDUNSKAWOLA.PL
WWW.BIP.ZDUNSKAWOLA.PL
E-MAIL: URZAD_MIASTA@ZDUNSKAWOLA.PL
SEKRETARIAT@ZDUNSKAWOLA.PL

