



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Daniel Wacinkiewicz

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. +4891 42 45 209, +4891 42 25 302

fax +4891 42 45 207

dwacin@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin 2023-06-06

Pan
Łukasz Kadłubowski
Radny Rady Miasta Szczecin
w miejscu

Nasz znak WMiRSPN.III.0003. 33 .2023. RM

dotyczy interpelacji nr 5002.

Zanowuj Panie Radny,

odpowiadając na interpelację z dnia 12.05.2023r. informuję, że w odpowiedziach na Pana poprzednie interpelacje wyjaśnione zostały zasady ustalania wysokości stawek czynszu dla całego zasobu mieszkaniowego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Nie ma obowiązku ustalania wysokości stawek czynszu odrębnie dla każdego z osiedli mieszkaniowych. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Czynsz nie może przekraczać 4 lub 5 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Odnosząc się do Pana pytań wyjaśniam :

Ad.1.

Spółka jest zobowiązana ustalać wysokość stawek czynszu zgodnie z postanowieniami z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Żaden z obowiązujących przepisów prawnych tej ustawy nie reguluje sposobu kalkulowania wysokości stawek czynszu najmu. Nie wprowadza obowiązku ustalenia wysokości stawek czynszu odpowiednio do realnych kosztów oraz prowadzenia szczegółowej ewidencji kosztów dla każdego z osiedli mieszkaniowych lub budynków stanowiących własność Spółki, jak to ma miejsce np. w przypadku nieruchomości wspólnot mieszkaniowych albo może mieć miejsce w spółdzielniach mieszkaniowych. Tym samym oznacza to, że jednym z ograniczeń jest maksymalna wysokość stawki czynszu, o której mowa w art. 28 ust. 2 ww. ustawy. Spółka nie jest zobowiązana do prowadzenia ewidencji ponoszonych kosztów na poszczególne osiedla mieszkaniowe, prowadzi ewidencję kosztów rodzajowych dla całego zasobu mieszkaniowego. Do kosztów tych należą koszty:

- 1) bieżącej konserwacji technicznej budynków, ich części wspólnych oraz całego terenu,
- 2) utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, w tym wszelkiego rodzaju naprawy i wymiany stolarki w wynajmowanych lokalach, których zakres obowiązków

leżących po stronie Spółki jako wynajmującego regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,

- 3) remontów bieżących, takich jak naprawa dachu, remont klatki schodowej, itp.
- 4) związane z oświetleniem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, terenu osiedla oraz kosztów pracy urządzeń związanych z działaniem fontanny, jeżeli taka jest na terenie osiedla,
- 5) związane z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu,
- 6) utrzymania w bieżącej sprawności technicznej urządzeń w częściach wspólnych takich jak np. windy, anteny zbiorczej, domofony, itp.
- 7) utrzymania czystości w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze w kondygnacji piwnicznej, wszelkiego rodzaju wejścia do klatek schodowych, itp.) i na całym przyległym terenie, w tym na terenach zielonych, parkingach, placach zabaw, miejscach wspólnych spotkań mieszkańców, w obrębie fontanny,
- 8) pielęgnacja terenów zielonych (koszenie, przycinki, wycinki, nasadzenia, itp.),
- 9) utrzymanie w stałej, bieżącej sprawności elementów małej architektury oraz wyposażenia placów zabaw,
- 10) inne, których poniesienie związane jest z wyposażeniem budynków lub przyległego terenu
- 11) ubezpieczenia nieruchomości,
- 12) podatek od nieruchomości,
- 13) spłata zobowiązań kredytowych związanych z budową,
- 14) koszty zarządu nieruchomościami.

Ad. 2.

W skład kosztów wchodzi koszty związane z parkingiem, jego utrzymaniem, oznakowaniem i czystością, a także koszty związane z terenem, w tym jego sprzątaniem, placami zabaw, wymianą wyposażenia na placach, wszelkiego rodzaju dojść, chodników i dróg wewnątrzosiedlowych, itp.

Ad. 3.

Koszty zakupu i montażu instalacji ograniczającej wjazd na teren danego osiedla mieszkaniowego oraz koszty utrzymania w stałej sprawności technicznej zamontowanych urządzeń celem zapewnienia ich bezpiecznego i umożliwiającego stałe użytkowanie stanowią dodatkowy koszt, który nie był uwzględniany na etapie realizacji danego osiedla, szczególnie przy kalkulacji możliwości Spółki związanych ze spłatą jej zobowiązań kredytowych.

Jak wskazano już poprzednio, z uwagi na wysokie koszty związane z dynamicznym wzrostem wszystkich usług związanych z bieżącym utrzymaniem w należytym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym (dynamiczny wzrost najniższego wynagrodzenia oraz wysoki poziom inflacji) oraz wywiązywaniem się z obowiązków Spółki w stosunku do najemców, a także spłatą zobowiązań kredytowych związanych z budową mieszkań, nie jest możliwe dodanie dodatkowego kosztu do stałych wydatków bieżących z uwagi na ograniczenia ustawowe wysokości czynszu najmu.

Nie było też planowane ograniczenie wjazdu z uwagi, że Spółka realizuje mieszkania społeczne przeznaczone wyłącznie na wynajem, a jedną z zalet takiego budownictwa jest jego otwartość i dostępność. Na wykonanie urządzenia ograniczającego wjazd na teren danego osiedla wymagane jest posiadanie wolnych środków finansowych, którymi Spółka niestety aktualnie nie dysponuje. Przede wszystkim środki przeznaczone są na remonty bieżące nieruchomości, konieczne modernizacje i przebudowy, a także na przygotowanie zwalnianych lokali mieszkalnych w ramach ruchu ludności do ponownego zasiedlenia. Realizowany jest także plan inwestycyjny związany z budową nowych mieszkań dla mieszkańców naszego miasta oraz przebudową i modernizacją starych kamienic mieszkalnych położonych w centrum miasta. Wypracowane zyski z innych sfer działalności takich jak np. zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych Spółka przeznacza na inwestycje mieszkaniowe.

Ad. 4. i 5.

Ustawodawca określił w art. 28 ust. 1 ww. ustawy, iż suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS ma pozwalać na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową. Zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia wskazanie, że czynsz najmu lokali w zasobach TBS'u powinien być ustalany stosownie do realnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, tym bardziej w odniesieniu do poszczególnych budynków/osiedli mieszkaniowych. Obowiązujące przepisy dotyczą wyłącznie maksymalnej wysokości stawek czynszu, która została określona w wysokości nie wyższej niż 4% wskaźnika wartości odtworzeniowej w skali roku. Jak wskazano w poprzednich odpowiedziach, we wszystkich zasobach mieszkaniowych Spółki obowiązują dwie wysokości stawek czynszu – nie więcej niż 4% wskaźnika wartości odtworzeniowej w skali roku oraz taka sama jak w komunalnym zasobie mieszkaniowym – nie więcej niż 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej w skali roku. Przyjęcie takich wysokości stawek miało zagwarantować utrzymanie całych zasobów mieszkaniowych Szczecińskiego TBS i pomimo aktualnego otoczenia ekonomiczno-gospodarczego nadal gwarantuje.

Spółka nie prowadzi odrębnych ewidencji kosztów utrzymania i eksploatacji dla każdego z osiedli, w tym dla budynków na terenie Osiedla mieszkaniowego przy ul. Goliśza.

z powazaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Daniel Wacinkiewicz