



URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG

ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg
tel. 94 35 51 510. fax 94 35 23 769
e-mail: prezydent@post.pl
www.kolobrzeg.pl

ISO 9001:2000

PNW.0057.K-12/11
OR.0003.120.2011.I

08 czerwca 2011

Pan Kalinowski Cezary
Radny Rady Miasta Kołobrzeg

Dotyczy: interpelacji z dnia 27.05.2011r w sprawie podwyższenia czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach KTBS sp. z o.o. w Kołobrzegu.

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie podwyższenia czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach KTBS sp. z o.o. w Kołobrzegu informuję, iż podwyższenie czynszu nastąpiło – Uchwała Nr 5/2011 Zgromadzenia Wspólników z dnia 20.04.2011r. – na wniosek Zarządu Spółki KTBS sp. z o.o., który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki (Uchwała Nr 4/2011 z dnia 28.03.2011r.).

W ramach nadzoru właścicielskiego, wniosek został uzupełniony o niezbędne informacje oraz zweryfikowany. Po stwierdzeniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi jak również zasadności dokonania podwyżki czynszu, została podjęta decyzja w postaci w/w uchwały zgromadzenia wspólników.

Podwyżka czynszu dotyczy lokali mieszkalnych w zasobach KTBS sp. z o.o. tj.:

1. ul. Chodkiewicza 3a-b 10,98 zł/m²
2. ul. Helsińska 8-13 5,07 zł/m²
3. ul. Wąska 2/11 4,90 zł/m²
4. ul. J. Narodowej 88b/7 4,51 zł/m²

i nie przekracza 4% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego (11,36 zł/m²), obliczonego według ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).

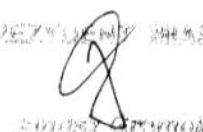
W załączeniu przekazuję szczegółową kalkulację stawki czynszu wraz z uzasadnieniem dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Chodkiewicza 3a-b.

Jednym ze składników stawki czynszu są koszty administracji, na które składają się przede wszystkim koszty osobowe. Zatrudnienie w Spółce obniża się tj. w roku 2009 wynosiło 35 et., w 2010r. 33,8 et., planowane w 2011 30 et. W Spółce oszczędnie gospodaruje się funduszem wynagrodzeń, co miało odbicie w średnim wynagrodzeniu, przypadającym na jednego pracownika (dotyczy to również Zarządu Spółki). W 2009r. średnie wynagrodzenie było niższe o 365,61 zł w porównaniu do roku 2008, natomiast w 2010r. utrzymało się na poziomie roku 2009.

Przy podejmowaniu decyzji o podwyższeniu czynszu w zasobach KTBS sp. z o.o. były brane również pod uwagę wnioski z kontroli NIK, o czym szczegółowo w załączniku opisuje Prezes Spółki.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA



PREZYDENT MIASTA

07 CZE. 2011

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miasta Kołobrzeg
2. OR

*Dokument nie zawiera treści niegodnych z ustano-
w o ochronie danych osobowych.*

PEŁNOMOCNIK
PREZYDENTA MIASTA
DS. NADZORU WŁAŚCIELSKIEGO

Jolanta Akstewicz-Kwiatkowska

*Dokument nie zawiera treści, których nieipowinno ujawniać władzy
upływu na wykw wywone zadani przez Urząd Miasta lub jego spółki organizujące*

PEŁNOMOCNIK
d/k OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hilbert

9.06.11

Kołobrzeg, 07.06. 2011r.

DS/5543 /2011/zpo/

Urząd Miasta
Prezydent Miasta
ul. Ratuszowa 13
78-100 Kołobrzeg

Dotyczy: Interpelacji Radnego Rady Miasta Kołobrzeg p. Cezarego Kalinowskiego

1. Wysokość stawki czynszu w zasobach Kołobrzesckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego reguluje art 28 pkt 2 „Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”

Czynsz, o którym mowa w ust.1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.

2. Obwieszczenie wojewody zachodniopomorskiego z dnia 23 września 2010r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin ustala dla województwa zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na poziomie 3.407,00zł/m².

3. Kalkulacji stawki czynszu dokonano w następujący sposób:

Obecna stawka czynszu dla lokali mieszkalnych położonych przy ul .Chodkiewicza 3 A-B wynosi maksymalnie 7,84 zł/m².

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa Zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin w okresie od 01.10.2010r. do 31.03.2011r. wynosi 3.407 zł/m².

Wyliczenie stawki maksymalnej:

$3.407 \text{ zł/m}^2 \times 4\% = 136,28 \text{ zł/m}^2 / \text{rok} : 12 \text{ m-cy} = 11,36 \text{ zł/m}^2 / \text{m-c}$ (stawka maksymalna)

Sporządziła: Katarzyna Tomczyk

Zarząd spółki przyjął kwotę 10,98 zł/m²/ m-c.

Na w/w stawkę składają się następujące składniki:

1. Koszt eksploatacji i fundusz remontowy	Plan	Wykonanie za 2010 rok
a) koszty administracji w tym:	1,09 zł/m ²	0,93zł/m ²
-wynagrodzenia		
-ZUS		
-odpisy na ZFŚS pracowników bezpośrednio związanych z obsługą nieruchomości		
-opłaty pocztowe		
-obsługa prawna		
-obsługa informatyczna		
-koszty utrzymania siedziby		
-usługi telekomunikacyjne		
-artykuły biurowe		
-koszty zarządu		
b)koszty utrzymania urządzeń technicznych (konserwacje):	0,90zł/m	0,89zł/m ²
-przeglądy instalacji		
-naprawy dźwigów osobowych		
-przeglądy kominiarskie		
-drobne konserwacje urządzeń technicznych		
c) podatek od nieruchomości	0,10zł/m ²	0,10zł/m ²
d)ubezpieczenie budynku	0,06zł/m ²	0,06zł/m ²
e)koszty energii elektrycznej	0,60zł/m ²	0,56zł/m ²
f)fundusz remontowy	1,60zł/m ²	0,85zł/m ²
g)sprzątanie części wspólnej	0,50zł/m ²	0,41zł/m ²
h)amortyzacja	1,00zł/m ²	1,07zł/m ²
RAZEM	5,85zł/m²	4,87zł/m²
2. Spłata kredytu (odsetek)	4,83	4,81
rezerwa na podwyższenie spłaty kredytu	0,30	
RAZEM	5,13	9,68

Sporządziła: Katarzyna Tomczyk
Jolanta Aksiewicz-Kwidłkowska

3. Elementy stawki eksploatacji	10,98zł/m ²	9,68zł/m ²
a)koszty eksploatacji	5,85zł/m ²	4,87zł/m ²
b)spłata odsetek oraz rezerwa	5,13zł/m ²	4,81zł/m ²

Przedstawiona stawka czynszu regulowanego w wysokości 10,98 zł/m² zabezpiecza pokrycie kosztów eksploatacji, remontów, spłaty kredytu jest zgodna z obowiązującymi przepisami.

4. Właściciel budynku nie musi przedstawiać najemcom kalkulacji stawki czynszu o ile podwyżka w skali roku nie przekroczy wartości maksymalnej obliczonej w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej.

Reguluje to art 8 A pkt 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku.

5. W roku 2009 w spółce była przeprowadzona kontrola NIK. W protokole pokontrolnym znalazł się zapis o następującej treści:

„Z danych przeprowadzonych w punkcie 2.2. niniejszego protokołu wynika, że koszty wynajmu lokali w zasobach KTBS były wyższe niż przychody i ta działalność przyniosła stratę, która w latach 2006-2009 (I kwartał) wyniosła 1.773.,7 tys. zł. Oznacza to, że obowiązujące w kontrolowanym okresie stawki czynszu były niezgodne z art. 28 ustawy o p.b.m. nakazującym ustalenie stawek czynszu w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”

Zarząd KTBS oraz właściciel po pełnej analizie kosztów na zasobach KTBS w roku 2010 nie miał alternatywy i musiał podnieść czynsz aby utrzymać zadość zapisom ustawy i zaleceniom pokontrolnym.

6. W roku 2010 spółka dopłaciła do eksploatacji budynku przy ul. Chodkiewicza 3 kwotę 83.707,00zł. Sfinansowanie tego niedoboru (straty) na tym konkretnym budynku było pokryte z zysków z innej działalności KTBS.

W przypadku TBS-ów dopłacanie do eksploatacji mieszkań w zasobach własnych jest niedopuszczalne.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
KOŁOBRZESKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.

mgr inż. Robert Cieciora