



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin  
tel. +4891 42 45 050, fax +4891 42 21 129  
aszotkow@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin 2022- 04-27

**Pan Matecki Dariusz**

**Radny Rady Miasta Szczecin**

**w miejscu**

Nasz znak: WMiRSPN.III. 0003 . 120 .2022.AG

Dotyczy: interpelacji nr 3826

Szanowny Panie Radny

odpowiadając na interpelację nr 3826 w sprawie najmu mieszkań na czas nieoznaczony po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych, informuję, że ZBiLK oszacował, iż w latach 2018 do 2021 (statystyki sporządzane są od roku 2018) przekazano w ramach oferty łącznie 940 lokali:

- rok 2018 – 263 lokale
- rok 2019 – 229 lokali
- rok 2020 – 223 lokale
- rok 2021 – 225 lokali

Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych publikuje wszystkie oferty lokali za remont na stronie internetowej [www.zbilk.szczecin.pl](http://www.zbilk.szczecin.pl). Zawierają one szczegółowe informacje dotyczące wynajmu lokali po uprzednim przeprowadzeniu prac remontowych wraz z danymi w zakresie: położenia, powierzchni, wysokości czynszu najmu, opłat za media oraz zakresu robót remontowych, w tym związanych z przebudową i modernizacją.

Szacunkowy koszt wykonania wymaganego zakresu robót (stanowiący załącznik nr 1 do oferty) określa jego podstawowy, konieczny i niezbędny zakres robót umożliwiającym zamieszkanie. Na wniosek zainteresowanych istnieje możliwość rozszerzenia podstawowego zakresu robót o prace modernizacyjne w tym dotyczące zmiany sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń lokalu w tym wydzielenia łazienki, łazienki z wc oraz zmiany sposobu ogrzewania.

Każda zainteresowana osoba ma wgląd do szacunku kosztów wymaganych do przeprowadzenia remontu na etapie wyboru oferty. Osoba przyjmująca ofertę oświadcza, że zapoznała się ze stanem lokalu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń oraz, że zapoznała się z szacunkiem kosztów - zakresem robót stanowiącym załącznik nr 2 do umowy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do zakresu prac z niego wynikających (zapisy zgodne z umową remontową).

Szacunek kosztów zakresu prac remontowych sporządzają pracownicy ZBiLK, inspektorzy z uprawnieniami budowlanymi, którzy wyceniają również remonty lokali remontowanych przez ZBiLK. Wyceny sporządzają w oparciu o średnią stawkę wg Systemu Informacji Miesięcznej o Stawkach i Cenach BŁYSKAWICA (wydawnictwo SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa), biorąc pod uwagę standardowe wykończenie lokalu oraz średnie ceny czynników produkcji.



W roku 2021 średni koszt remontu lokalu remontowanego przez ZBiLK wynosił 1.100 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, biorąc pod uwagę łącznie wszystkie lokale w tym te gdzie były wykonywane remonty lokali i remonty lokali w których zostały wydzielone pomieszczenia sanitarne i wykonane ogrzewanie lokalu. Natomiast szacunkowy koszt remontu lokalu w zamian za remont, szacowany jest w 3 wariantach od 1.000 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku wariantu podstawowego oraz w przedziale pomiędzy 1.500 zł do 1.700 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku rozszerzenia wspomnianego powyżej wariantu podstawowego o prace dotyczące zmiany sposobu ogrzewania oraz zmianę funkcji pomieszczeń ze szczególnym uwzględnieniem modernizacji lokalu w zakresie wydzielania łazienki lub łazienki z wc. Powyższe wyklucza możliwość celowego zaniżania wycen prac remontowych.

Nadmieniam, że wspierając inicjatywy przyszłych najemców, polegających na wprowadzeniu ulepszeń technicznych lub funkcjonalnych do lokali remontowanych oraz dążąc do poprawy ich warunków mieszkaniowych zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin Nr 367/21 z dnia 09.07.2021r., zmieniającym Zarządzenie Nr 63/19 z dnia 08.02.2019r., rozszerzono Program Małych Ulepszeń o osoby które remontują lokale w zamian za remont. W ramach tego programu Gmina Miasto Szczecin zwraca częściowo koszty poniesione przez remontujących na wykonanie ulepszeń w modernizowanych przez nich lokalach. Dofinansowaniem mogą być objęte ulepszenia w zakresie wykonania wc, łazienki, łazienki z wc wraz z zastąpieniem źródeł ogrzewania na paliwo stałe (piece węglowe lub koksowe) systemem eliminującym niską emisję spalin, tj. ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym. Podstawę do ustalenia wysokości dofinansowania stanowi dostarczony przez remontujących i pozytywnie zaopiniowany kosztorys inwestorski sporządzony na potrzeby wymienionego wyżej ulepszenia.

Z ww. programu każdego roku korzysta coraz więcej osób. W chwili obecnej procedowanych jest 50 wniosków z czego 11 ma już zawarte umowy na PMU, 24 wnioski są w trakcie opiniowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej, pozostałe otrzymały warunki jakie należy spełnić i aby uzyskać dofinansowanie i są na etapie uzyskiwania niezbędnych pozwoleń lub zlecenia opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Zgodnie z Regulaminem, istnieje możliwość uzyskania dofinansowania do wysokości kwoty 40 000,00 zł.

W okresie od 2018 do 2021 roku zostało rozwiązanych 14 umów w większości z uwagi na niewywiązanie się z zawartych umów remontowych, z czego 6 zakończyło się skierowaniem sprawy do sądu o wydanie lokalu. W analogicznym okresie zawarto 681 aneksów do umów z czego większość z powodu epidemii COVID. W czasie pandemii COVID wielu remontujących sygnalizowało problemy z wykonaniem i zakończeniem remontów. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych uwzględnił te okoliczności stosując szczególne warunki przedłużenia umów.

Warunki przedłużenia terminu zakończenia prac remontowych określa § 5 umowy remontowej. Na wniosek wykonawcy istnieje możliwość przedłużenia terminu o 3 miesiące, pod warunkiem zaawansowania prac remontowych w stosunku do założonych w załączniku nr 2 do umowy na poziomie 70%.

Odmowy przedłużenia terminu na wykonanie remontu następują w sporadycznych przypadkach, w szczególności gdy remontujący nie podjął żadnych czynności w celu wykonania remontu lub pomimo przedłużenia terminu nie doprowadził do ich końca. Takich przypadków było w tym okresie 14, z czego pomimo nie przedłużenia terminu remontujący miał możliwość kontynuacji robót.

Należy zaznaczyć, iż w niektórych przypadkach aneksy do jednej umowy remontowej były przygotowywane wielokrotnie. W sytuacji gdy wykonawca ma problemy np. z uzyskaniem

opinii kominiarskiej, zgody wspólnoty mieszkaniowej, decyzji pozwolenia na budowę lub legalizację, wówczas są z nim podpisywane aneksy zmieniające termin wykonania umowy, dostosowane do terminów uzyskania stosownych dokumentów. Od stycznia 2021 do marca 2022 roku sporządzono 359 aneksów do umów.

Dotychczas ZBiLK nie odnotował przypadku opuszczenia lokalu przez najemcę który przeprowadził prace remontowe na własny koszt.

Odnosząc się do kwestii remontów nieruchomości gminnych, informuję, iż inwestycje gminne związane z modernizacją budynków w których znajdują się lokale przeznaczone do remontu na koszt przyszłego najemcy realizowane są sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych i potrzeb Gminy. W przypadku nieruchomości stanowiących wspólnoty mieszkaniowe podjęcie decyzji o remoncie budynku uzależnione jest od zabezpieczenia przez współwłaścicieli stosownych środków finansowych i podjęcia przez nich prawomocnej uchwały.

Z uwagi na wysokie koszty remontu budynków współwłaściciele nieruchomości we wspólnocie mieszkaniowej często nie są w stanie sfinansować inwestycji i nie posiadają zdolności kredytowej aby zaciągnąć zobowiązania na te wydatki. Nie mniej jednak coraz więcej budynków jest systematycznie remontowanych i to zarówno gminnych jak i we wspólnotach.

2

*Anna Szotkowska*  
Zastępca Prezydenta Miasta  
Anna Szotkowska