



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 2023-05- 11

Pan
Łukasz Kadłubowski
Radny Rady Miasta Szczecin
w miejscu

Nasz znak WMiRSPN.III.0003. 28 .2023. RM

dotyczy interpelacji nr 4975.

Szanowny Panie Radny,

w nawiązaniu do interpelacji nr 4975 złożonej w dniu 28 kwietnia 2023 roku, w oparciu o stanowisko Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w części dotyczącej kosztów utrzymania parkingów i terenów przyległych na osiedlach Szczecińskiego TBS wyjaśniam, że są to koszty ponoszone przez Spółkę i w całości finansowane z jej przychodów. Głównym źródłem przychodów są przychody z czynszów najmu, których maksymalna wysokość wynosi w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, co jest zgodne z art. 28 ust 2 pkt 1. ustawy z dnia 26 października 1995r o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Wszystkie wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie technicznym i eksploatacją budynków, lokali oraz całego terenu osiedli mieszkaniowych (tj. koszty podatków od nieruchomości, wieczystego użytkowania, ubezpieczeń nieruchomości, technicznego i sanitarnego utrzymania obiektów w tym sprzątania, utrzymania zieleni, oświetlenia części wspólnych i przyległego terenu, bieżących remontów budynków oraz zwolnionych lokali, utrzymania elementów małej architektury i miejsc parkingowych), a przede wszystkim ze spłatą zobowiązań kredytowych Spółka zobowiązana jest pokryć z przychodów z wynajmu posiadanych lokali.

W ostatnich dwóch latach, a szczególnie w 2022 roku oraz I kwartale roku bieżącego wzrost poziomu wydatków związany z wysokim poziomem inflacji oraz dynamicznym wzrostem najniższego wynagrodzenia wpływa na znaczący wzrost kosztów utrzymania budynków. Natomiast dynamika wzrostu stawek czynszu najmu jest znacząco niższa od dynamiki wzrostu poziomu wydatków bieżących związanych z utrzymaniem budynków. Sytuacja ta w sposób istotny wpływa na wydatki bieżące związane m.in. z wykonaniem szlabanów na osiedlach mieszkaniowych celem ograniczenia wjazdów na ich teren. Zatem wydatki związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym, obowiązkiem gromadzenia środków finansowych na przyszłe remonty, spłatą zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań przy rosnącej w okresach kwartalnych wysokości ich spłaty, uniemożliwia wprowadzenia jakichkolwiek dodatkowych kosztów (np. związanych z wykonaniem szlabanów ograniczających wyjazd na teren osiedli i następnie ich stałym utrzymaniem w stałej sprawności i bezpiecznym ich użytkowaniu). Wynika to też z faktu, że koszty te nie były brane pod uwagę na etapie projektowania budynków i w dacie kalkulowania udziału kredytu w kosztach budowy wynajmowanych mieszkań.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka poza czynszem najmu może pobierać tylko opłaty niezależne od właściciela, do których należą wyłącznie opłaty za dostawy do lokali energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Zostało to uregulowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 i art. 9 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Oznacza to, iż nie ma możliwości pobierania dodatkowych opłat od najemców mieszkań za wykonanie i utrzymanie infrastruktury technicznej związanej z montażem szlabanów ograniczających wjazd na osiedle. Ponadto założenia projektowe budowy mieszkań na wynajem nigdy nie przewidywały montażu zapór ograniczających wjazd na osiedla mieszkaniowe.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Daniel Wacinkiewicz

Daniel Wacinkiewicz