



**ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
DĄBROWA GÓRNICZA**

WKM. 0003.128.2017.LS1



Dąbrowa Górnicza 26. 10. 2017 r.

**Pani
Katarzyna Zagajska
Radna Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej**

dotyczy: interpelacji nr BRM.0003.2114.2017 z dnia 11.10.2017 r.

Odpowiadając na pytania dotyczące budynku nr 11 przy ul. Związku Orła Białego w Dąbrowie Górniczej, uprzejmie informuję:

Ad. 1.

Od 1 sierpnia 2015 r. bazowa–eksploatacyjna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 8,38 zł/miesiąc, a minimalna stawka czynszu wynosi 3,60 zł/miesiąc. Stawki powyższe zostały wprowadzone na podstawie Zarządzenia Nr 210.2015 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 25 marca 2015 r. i obowiązują w całym zasobie mieszkaniowym gminy. Stawka bazowa–eksploatacyjna została oszacowana i określona w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i tymczasowych pomieszczeń na lata 2013–2017, przyjętym do realizacji Uchwałą Nr XXII/432/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 17 grudnia 2012 roku. Stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu kwotowych wartości czynników obniżających i podwyższających przedstawionych w tabelach nr 1 i 2.

Tabela nr 1.

l.p.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Wartość kwotowa
1	Brak łazienki *1/ lub wc *2/	5	0,42 zł
2	Wspólna łazienka lub wc	5	0,42 zł
3	Brak gazu	5	0,42 zł
4	Brak centralnego ogrzewania *3/	5	0,42 zł



**DĄBROWA
GÓRNICZA**
dla aktywnych

100 LAT

41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 21
e-mail: sekretariat2@dabrowa-gornicza.pl
www.dabrowa-gornicza.pl

Centrala tel. +48 32 295 67 00
Sekretariat tel. +48 32 295 69 70
faks +48 32 295 69 40

5	Brak ciepłej wody użytkowej	3	0,25 zł
6	Stan techniczny budynku *4/	5	0,42 zł
7	Mieszkanie w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 220 cm	5	0,42 zł
8	Mieszkanie ze ślepą kuchnią	2	0,17 zł
9	Położenie budynku poza obrębem geodezyjnym 003 Dąbrowa Górnicza	2	0,17zł
10	Mieszkanie na parterze w budynkach z ponad jedną kondygnacją	2	0,17 zł
11	Brak windy powyżej 4-go piętra	2	0,17 zł
12	Brak loggii lub balkonów o powierzchni płyty ponad 1 m ²	2	0,17 zł
13	Usytuowanie co najmniej 1-go pokoju od strony linii tramwajowej, torów kolejowych, linii wysokiego napięcia - w odległości do 50m. Przy szybie windy lub zsypu na śmieci	2	0,17 zł

Tabela nr 2.

l.p.	Czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszowej	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Wartość kwotowa
1.	Mieszkanie w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	5	0,42 zł

W zasobie mieszkaniowym Gminy Dąbrowa Górnicza w latach 2012–2013, podwyżki dokonywane były każdego roku, odpowiednio o 10,4% w 2012 roku (stawka bazowa wynosiła 5,96 zł/miesiąc) i 28% w 2013 roku (stawka bazowa wynosiła 7,63 zł/miesiąc). Po podwyżce dokonanej 1 września 2013 roku zasadnym było odstępianie od podwyżki w kolejnym roku. Następną podwyżka miała miejsce 1 sierpnia 2015 roku, a stawka bazowa wzrosła o 9,89%. Przez kolejne dwa lata stawka bazowa czynszu pozostaje bez zmian.

Mieszkańcy budynku przy ul. Związku Orła Białego 11 posiadają stawki eksploatacyjne wynoszące 7,20 zł/m² - 4 mieszkania, 7,37 zł/m² - 7 mieszkań oraz 7,79 zł/m² - 1 mieszkanie. Najwyższą stawkę czynszu w zasobie wynoszącą 8,38 zł/m², co stanowi w 2017 roku 2,93% wartości odtworzeniowej, posiada mały procent najemców. Średnia stawka w lokalach komunalnych, którą posiada większość najemców wynosi 7,51 zł/m², tj. 2,63% wartości odtworzeniowej. Wysokość stawki bazowej wynika bezpośrednio ze zrównoważenia kosztów, które zostaną poniesione na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy

z przychodami. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych na określonym poziomie mają zapewnić utrzymanie zasobów lokalowych mieszkalnych gminy w stanie technicznym zapewniającym najemcom bezpieczeństwo i komfort zamieszkania.

Odzwierciedleniem kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych gminy na stawkę bazową przedstawia tabela nr 3, na podstawie kosztów za pierwsze półrocze 2017 roku.

Tabela nr 3.

Wyszczególnienie	Koszty w [zł]	% w w kosztach	Odzwierciedlenie kosztów w stawce bazowej w [zł/miesiąc]
koszty administrowania	2 695 231,10	38,74%	3,25
koszty podatku od nieruchomości	73 232,44	1,05%	0,09
koszty remontów bieżących i konserwacji	2 268 998,18	32,61%	2,73
koszty przeglądów technicznych	47 330,43	0,68%	0,06
dyżury awaryjne	53 501,23	0,77%	0,06
koszty czystości	294 112,81	4,23%	0,35
koszty deratyzacji i dezynfekcji	22 864,31	0,33%	0,03
koszty obsługi prawnej	102 000,00	1,47%	0,12
koszty energii elektrycznej części wspólnej	57 615,73	0,83%	0,07
koszty amortyzacji	1 342 244,55	19,29%	1,62
Razem	6 957 130,78	100,00%	8,38

Ad. 2.

Docieplenie budynku było wykonywane w dwóch etapach na przełomie lat 2014/2015. Zakres zleconych prac obejmował, jak zawsze przy realizacji takiego zadania, również opracowanie projektu termomodernizacji budynku mieszkalnego oraz ekspertyzę ornitologiczną. W skład zakresu zrealizowanych prac weszły następujące elementy:

- demontaż okładziny azbestowej,
- roboty przygotowawcze,
- wymiana stolarki okiennej,
- prace wykonywane na cokole,
- prace wykonywane na elewacji,
- prace wykonywane na kominie,
- roboty montażowe,
- docieplenie stropodachu,
- instalacje odgromowe,
- remont balkonów,
- remont schodów,
- rusztowania,
- wywóz gruzu wraz z utylizacją.

Wykonawcą wyżej wymienionych prac była FPUH „SABA”. Komisja odbioru po dokładnym sprawdzeniu wykonanych robót stwierdziła, że roboty zostały wykonane zgodnie z umową i prawidłowo pod względem technicznym. Komisja uznała odbiór techniczny za zakończony, a tym samym przyjęto obiekt do użytkowania. Należy zaznaczyć, że na etapie realizacji zadania inwestycyjnego, jak również po jego zakończeniu, najemcy nie wnosili uwag dotyczących odprowadzenia wód deszczowych. Odnosząc się do podniesionego problemu z odprowadzeniem wody na daszki wejściowe do klatek schodowych, to według informacji pozyskanej z administracji, budynek od daty jego przejęcia przez Gminę/MZBM posiadał właśnie takie jej odprowadzenie i nikt z najemców nie zgłaszał zastrzeżeń. Również w trakcie bardzo częstych kontaktów obecnej dyrekcji i kierownictwa MZBM z najemcami lokali mieszkalnych w tym budynku, od 2010 roku nigdy nie podniesiono tego zagadnienia. Dlatego też jest dużym zaskoczeniem powoływanie się przez część najemców na domniemane złe wykonanie odprowadzenia wód deszczowych wykonane w trakcie prac termomodernizacyjnych, skoro te odprowadzenia wówczas nie były wykonywane. MZBM w trakcie prowadzenia prac termomodernizacyjnych zapewnił nadzór inspektora w osobie Pana Grzegorza Ciasia, natomiast odbioru wykonanych prac dokonała komisja odbioru w skład której wchodziła: kierownik administracji, inspektor nadzoru oraz przedstawiciel wykonawcy.

Ad. 3.

Właścicielem nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym 2167/1, km 12 obręb Ząbkowice, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Związku Orła Białego 11 jest Gmina Dąbrowa Górnicza. Powyższa nieruchomość stanowi darowiznę Skarbu Państwa na rzecz Gminy Dąbrowa Górnicza z zastrzeżeniem, iż przeznaczona jest na realizację zadań własnych Gminy z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego i nie może być przeznaczona na inny cel pod rygorem odwołania darowizny.

Przeniesienie na rzecz najemców prawa własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej spowoduje, że przedmiotowa nieruchomość w części związanej z własnością tych lokali utraci komunalny charakter i uniemożliwi jej wykorzystanie w całości na realizację zadań własnych Gminy Dąbrowa Górnicza, polegających na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Wykorzystanie nieruchomości na inny niż wskazany w umowie darowizny cel stanowi przesłankę do odwołania darowizny. W związku z powyższym lokale mieszkalne w budynku

nr 11 przy ulicy Związku Orła Białego, nie mogą zostać przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców.

W ramach wniosków/skarg bardzo często następuje kontakt MZBM z najemcami lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Związku Orła Białego 11, którzy są zawsze przyjmowani z należytym szacunkiem przez kompetentne osoby reprezentujące zakład, jak również zawsze podejmowane są należyte starania w celu spełnienia oczekiwań mieszkańców. Na spotkanie z dyrekcją zakładu w dniu 12.09.2017 r. zapisały się dwie osoby, to jest Pani Jolanta Pudło oraz Pani Dorota Zon i te osoby zostały przyjęte jako reprezentujące najemców zgodnie z protokołem nr 103, który jest do wglądu wraz z ustaleniami jakie zostały podjęte. Jednocześnie informuję, że w okresie od 14.01.2014 r. do 12.09.2017 r. odbyło się z mieszkańcami tego budynku 10 oficjalnych potwierdzonych protokołem spotkań. Zgodnie z tymi protokołami najemcy nigdy nie zgłaszali problemu odprowadzenia wód deszczowych na daszki nad wejściami do klatek schodowych.

Ad. 4.

Przedstawiam wykaz przeprowadzonych remontów i wydatków na utrzymanie prawidłowego stanu technicznego budynku oraz na jego ulepszenie, począwszy od dnia 01.01.2010 r. do dnia 30.09.2017 r:

a) inwestycje ze środków dotacji celowej

Urzędu Miasta Dąbrowa Górnicza

docieplenie ścian zewnętrznych	-	29 000,00 zł
--------------------------------	---	--------------

b) inwestycje ze środków własnych MZBM	-	286 183,41 zł
--	---	---------------

w tym:

- wymiana stolarki okiennej	-	2 848,95 zł
-----------------------------	---	-------------

- opracowanie projektu termomodernizacji budynku	-	7 626,00 zł
--	---	-------------

- ekspertyza ornitologiczna	-	900,00 zł
-----------------------------	---	-----------

- termomodernizacja budynku etap I	-	105 863,50 zł
------------------------------------	---	---------------

- termomodernizacja budynku etap II	-	133 974,78 zł
-------------------------------------	---	---------------

- wymiana kotła c.o. z zasobnikiem paliwa wraz ze zmianą sposobu ogrzewania ciepłej wody	-	34 970,18 zł
---	---	--------------

c) zużycie materiałów budowlanych na drobne naprawy i bieżącą konserwację	-	4 896,36 zł
--	---	-------------

d) remonty budynku	-	76 849,53 zł
--------------------	---	--------------

w tym:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	20 557,58 zł
- konserwacja kotła c.o.	-	210,00 zł
- udrożnienie i naprawa kanalizacji sanitarnej	-	28 435,99 zł
- opaska izolacyjna wokół budynku	-	27 303,56 zł
- remont pionów kominowych	-	342,40 zł
e) remonty środków trwałych – naprawa kotła c.o.	-	2 230,00 zł
f) usługi kominiarskie	-	1 102,67 zł
g) prace porządkowe	-	8 728,58 zł.

Jak wynika z zestawienia, dotacja celowa związana z usuwaniem azbestu została przyznana i wykorzystana w kwocie 29 000,00 zł. Prace związane z dociepleniem budynku wykonała FPUH „SABA”.

Tabela nr 4 przedstawia wykaz prac remontowych wykonanych na budynku w latach 2014–2016.

Tabela nr 4.

Lp.	Przedmiot zamówienia	Wykonawca
1.	Wykonanie wizji w terenie oraz wydanie opinii ornitologicznej	Rallus
2.	Opracowanie projektu termomodernizacji oraz audytu energetycznego	Miastoprojekt Zabrze
3.	Termomodernizacja budynku mieszkalnego	FPUH „SABA”
4.	Termomodernizacja budynku – etap II	FPUH „SABA
5.	Wykonanie przyłączenia do kanalizacji sanitarnej budynku	SAINT - INSTAL
6.	Wymiana kotła c.o. z zasobnikiem paliwa wraz ze zmianą przygotowania ciepłej wody w kotłowni	BAMONT Sp. z o.o.

Aktualnie w MZBM jest prowadzona przez Urząd Skarbowy kontrola poprawności naliczania podatku dochodowego od osób prawnych, dotycząca całego zakresu działalności MZBM, która obejmuje również kosztorysy wykonanych prac inwestycyjnych i remontowych, dlatego też są one aktualnie do wglądu w siedzibie zakładu.

Czynniki wpływające na zmniejszenie stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zostały przedstawione w tabeli numer 1. Znalazły one zastosowanie przy wyliczaniu stawek czynszu najmu dla lokali mieszkalnych w omawianym budynku, które to są niższe od stawki bazowej–eksploatacyjnej wynoszącej 8,38 zł/m²/miesiąc, co jest zgodne z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej Nr 210.2015 z dnia 25.03.2015 r. jak również z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i tymczasowych pomieszczeń na lata 2013–2017 przyjętym do realizacji Uchwałą Nr XXII/432/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dn. 17 grudnia 2012 roku.

Ad. 5.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z dokonaną analizą naliczenia stawki eksploatacyjnej za okres od 01.01.2010 r. do 30.09.2017 r. dla budynku nr 11 przy ul. Związku Orła Białego wynoszą 324 852,78 zł, a wydatkowano w tym samym czasie kwotę 418 953,12 zł. Tym samym należy stwierdzić, że Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w tym okresie dokonał kredytowania funkcjonowania budynku.

Z wyrazami szacunku,

I Zastępca
Prezydenta Miasta

Marcin Bazyliak

Do wiadomości:

1. **Biuro Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej**
2. Wydział Administracyjny
Referat Organizacyjny