

URZĄD MIASTA CZELADŹ  
14. KW. 2020  
L. dz. 5384 DU-RM  
Ilość załączników  
Podpis

RADA MIEJSKA W CZELADZI  
DU-RM. 0005.5. 2020  
Wp. 20. 03. 2020  
L. dz. Czładź, dn. 28.03.2020  
Podpis

DU - P-2-ca RM  
CTBS  
E.D. w. Frank

Paula

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Czeladzi

Jolanta Moćko

do wiadomości: CTBS ZBK sp. z o.o. ul. Wojkowicka 2

41-250 Czeladź

**Petycja przeciwko zmniejszeniu procentowej obniżki czynszu lokali mieszkalnych z 20-5% w budynkach wybudowanych przed 1950r.; wątpliwości co do prawidłowego obliczenia nowej stawki czynszu oraz podstawy prawnej wypowiedzenia stawki czynszu dla najemców lokali mieszkalnych w kamienicy przy ul. Dehnelów 26 w Czeladzi**

Z końcem lutego 2020r. zostały doręczone nam, lokatorom kamienicy przy ul. Dehnelów 26 wypowiedzenia stawki czynszu, które spowodowały wzrost wysokości czynszów najmu średnio o 1/3. Jak do tego doszło? Otóż uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi z dn. 25.09.2019r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2019-2023 §10 pkt. 7 ppkt. 2 – obniżka dla lokalu usytuowanego w budynku wybudowanym przed 1950r. wynosi 5%, dotychczas zaś wynosiła 20%. Prosimy o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Co się wydarzyło w kamienicy przy ul. Dehnelów 26, wybudowanej wszak przed 1950r., że Rada Miejska zdecydowała się tak drastycznie zlikwidować obniżkę? Czy budynek z biegiem lat „odmłodził”? W tego typu kamienicach powierzchnie mieszkaniowe są duże, w związku z tym, podwyższenie stawki czynszu np. w lokalu przy ul. Dehnelów 26/10 z 4,65 netto na 6,42 netto spowodowało wzrost czynszu o 1/3. Czynsz od lipca 2020r. wynosił będzie 438.68 zł bez opłat, kosztów węgla, serwisu pieca i instalacji ogrzewania, energii elektrycznej (m.in.bojler do podgrzewania wody). Jest to kwota, która przewyższa stawkę najmu w mieszkaniach spółdzielczych oraz stawki najmu lokali o podobnym standardzie w ościennych miejscowościach. **Dla przykładu – lokal użytkowy (a więc z zasady droższy niż mieszkanie komunalne, przeznaczony przecież na działalność komercyjną) w Będzinie przy ul. Sączewskiego w kamienicy o podobnym standardzie kosztuje 3 zł netto!**

Jako mieszkańcy nie zgadzamy się z likwidacją tej obniżki, zważywszy na fakt, że ani CTBS-ZBK reprezentujące Miasto Czeladź jako właściciela budynku, ani samo miasto nie przeprowadziło od czasu przejścia własności tej kamienicy ze Spółki Restrukturyzacji Kopalń w Bytomiu na Miasto Czeladź ANI JEDNEJ INWESTYCJI. Budynek jest w złym stanie technicznym. Nie ma gazu, miejskiego ogrzewania, ciepłej wody, nie została przeprowadzona termomodernizacja, nie ma chodnika, a tylko błoto po kostki, nie ma latarni. Wszystkie inwestycje (tj. remont klatki schodowej i remont dachu) zostały wykonane ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Dehnelów 26. Wspólnota jest mała, a przez to niewydolna, niemniej to ona zaciągnęła kredyty na te 2 inwestycje.

Retoryka Burmistrza Miasta Czeladź w kontekście inwestycji miejskich w budynkach przemieszanych, a więc takich, gdzie część własności ma wspólnota, a część – miasto – sprowadza się li tylko do tego, że nie może on ubiegać się o dofinansowania ze środków unijnych ani przeprowadzać remontów, ponieważ na terenie budynku funkcjonuje wspólnota (więc niechaj sobie radzi).

Uważamy, że likwidacja tej obniżki jest krzywdząca i niesprawiedliwa, nasze czynsze najmu są minimalnie niższe od czynszów w budynkach nowszych, ocieplonych i ze stałym źródłem ciepła (ogrzewaniem miejskim lub gazem). Dlaczego podniesiono nam tak drastycznie czynsz, skoro nie wykonano ani jednej inwestycji?

Dodatkowo zwracamy uwagę na fakt, że panuje pandemia Covid-19. Część lokatorów nie osiąga w ogóle zarobków, część przebywa na postojowym. Z czego mamy płacić podwyższony czynsz?

Z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2019-2023 – Rozdział 4 §10 pkt. 6 ppkt. 2 wynika, iż obniżenie stawki bazowej o 5 % za każdy z brakujących podstawowych elementów wyposażenia polega na tym, iż dla lokali nie posiadających jednego z tych elementów stawka czynszu wynosi 95% stawki bazowej, a dla lokali nieposiadających 2 z tych elementów – 90% stawki bazowej. Z kolei z punktu 6 ppkt. 1 (przy podwyżkach stawki bazowej) tegoż rozdziału wynikają przykłady wyposażenia:

- winda w budynku,
- CCW,
- CO z zasilaniem z sieci miejskiej,
- kotłowni lokalnej zainstalowanej w budynku -
- 105 % stawki bazowej, a więc wzrost o 5%,

- CCW i CO,
- CCO i winda,

CO i winda-

110% stawki bazowej, a więc wzrost o 10%.

Skoro więc w kamienicy przy ul. Dehnelów 26 brak jest:

- CCW,
- CO z zasilaniem z sieci miejskiej ,

- doprowadzonego gazu – rozumiemy, że traktowane jest to jako kotłownia lokalna zainstalowana w budynku ,

czy stawka czynszu nie powinna być obniżona za brak każdego z tych elementów, czyli CCW i CO? Wtedy sama obniżka wynikająca z wyposażenia wyniosłaby 10-15 % (15 % jeśli wliczyć gaz), a nie 5%.

Niesprawiedliwe w uchwale jest podwyższanie czynszu o 5% za każdy ze wspomnianych elementów, a obniżanie tylko za 1 (przynajmniej tak zostało to policzone w przypadku kamienicy przy ul. Dehnelów26), dlatego wnosimy o matematyczne wyjaśnienie tej kwestii.

Dlaczego podstawą prawną wypowiedzenia stawki czynszu jest zarządzenie burmistrza, nie zaś uchwała CTBS-ZBK? Czy nie doszło do obejścia przepisów ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego poprzez przekazanie kompetencji określonych w art. 28 ust. 1 tejże ustawy podmiotowi trzeciemu? Zgodnie z art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, tj. wspomniana już ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności art. 28 tejże ustawy. Jednocześnie, art. 33 tej ustawy w zakresie nieuregulowanym odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego o najmie. Odesłanie to dotyczy m.in. sposobu dokonania podwyżki czynszu, której to tematyki ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie reguluje. Według art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie współników, walne zgromadzenie

akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wskazać tutaj należy na orzeczenie Sądu Rejonowego w Grudziądzu sygn. akt I C 1113/16, który w tożsamej sprawie orzekł, że: „(...)z uwagi na treść art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, każda podwyżka czynszu w mieszkaniach wynajmowanych przez towarzystwo budownictwa społecznego powinna być skalkulowana w odniesieniu do czynników wymienionych w tym przepisie. W tym przypadku uznać należy, że zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26 października 2015 roku nie określało stawki czynszu u pozwanego w sposób prawidłowy, tj. zgodny z przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wszak stawki czynszu wskazane w tym zarządzeniu ustalone zostały na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a nie ustawy regulującej wysokość czynszu w towarzystwach budownictwa społecznego. Stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa regulowana jest bowiem odrębnie w przepisach szczególnych i nie można jej utożsamiać ze stawką czynszu z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, której przepisy mają zastosowanie m.in. do lokali wynajmowanych na wolnym rynku. **Zgodzić więc należało się z argumentacją powodów, że niedopuszczalny był automatyzm przerzucenia stawki czynszu z zarządzenia Prezydenta G., wydanego z myślą o lokalach wynajmowanych z zasobu komunalnego gminy – miasto G., na lokale mieszkalne w (...) Spółka z o.o. w G., bez jakiegokolwiek odniesienia do kosztów eksploatacji oraz remontów budynków.** Wobec powyższego wnosimy o odniesienie się do treści ego orzeczenia i przedstawienia każdemu z lokatorów takiej podwyżki czynszu, która uwzględni koszty eksploatacji i remontów kamienicy przy ul. Dehnelów 26.

4. Na czym będzie polegała „intensyfikacja działań związanych z „wychodzeniem” ze współwłasności w przypadku, gdy udział gminy w nieruchomości jest mniejszy niż 50%” (Rozdz. 8 § 15 pkt. 11 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2019-2023) – czyli w również w przypadku kamienicy przy ul. Dehnelów 26? Czy jest w planach zwiększenie bonifikaty przy wykupie mieszkania komunalnego?

Z wyrazami szacunku

Najemcy mieszkań w kamienicy przy ul. Dehnelów 26 w Czeladzi: