



# BIAŁOGARDZKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

ul. Dąbrowszczaków 18, 78-200 Białogard

Białogard 03.03.2016r.

L.dz. *d69* /2016



**Miasto Białogard**  
**Urząd Miasta Białogard**  
**ul. 1-go Maja 18**  
**78-200 Białogard**

W odpowiedzi na pismo GK.710.7.2016 z dnia 10.02.2016 dotyczące interpelacji Radnego Rady Miejskiej Pana Roberta Borkowskiego Białogardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. odpowiada na zadane pytania i wyjaśnia wątpliwości zgodnie z posiadaną wiedzą.

Mieszkaniami na wynajem znajdującymi się przy ul. Reymonta 8 wybudowanymi z udziałem KFM, środków Miasta i partycypantów zarządzamy zgodnie z ustawą z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Ustawa ta reguluje sposób przydziału mieszkań, warunki jakie musi spełniać najemca, utrzymanie nieruchomości, spłatę kredytu oraz możliwość jego wykupu. Informacje te zawarte są również w umowie najmu z najemcą, który ma prawo prosić o wyjaśnienie wszystkich spraw zarządcę, którym jest BTBS.

Zgodnie art. 30 ust. 3 - 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja (*do 10.10.2015r. było do 30 kwietnia*) danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości

dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. W przypadku, gdy najemca nie złoży deklaracji w wyznaczonym terminie towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu (od 10.10.2015r. w części dotyczącej czynszu).

Zapisy zawarte w umowie najmu odnośnie dostarczania przez najemców zaświadczeń o wysokości uzyskanych dochodów wynikają wprost z przepisów zawartych w ustawie, z którymi BTBS zgodnie postępuje.

Główne przyczyny hamujące wykup lokali mieszkalnych na własność przez najemców to m.in.:

- Konieczność oddawania przez TBS tzw. nadwyżki rynkowej do Funduszu Dopłat. W tym przypadku występuje brak interesu ekonomicznego Spółki. (art. 33h ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)
- Kolejny powód leży po stronie najemców, którzy liczyli na wysoką bonifikatę przy zakupie mieszkań, natomiast ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przewiduje sprzedaż po cenach rynkowych. (art. 33f ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)
- Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników. (art. 33e ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)

Wykup mieszkania powinien być racjonalny, czyli musi opłacać się towarzystwu, klientowi oraz bankowi.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 w/w ustawy stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, jak również koszty administracyjne.

Musimy tak kalkulować koszty, by były to rzeczywiście mieszkania dostępne dla ludzi o średnich dochodach, a jednocześnie by uzyskiwać środki na spłatę rat kredytów, które są rozłożone na ponad trzydzieści lat.

Warto dodać, że obowiązuje ustawowe ograniczenie, iż czynsz w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu - wskaźnik ten ustala dla danego miasta wojewoda.

Dla woj. zachodniopomorskiego wskaźnik ten wynosi 3.559 zł, a więc czynsz nie może przekroczyć kwoty  $(3.559 \text{ zł} \times 4\%) / 12 \text{ m-cy} = \underline{11,86 \text{ zł/m}^2}$ .

Należy zaznaczyć, że ostatnia podwyżka czynszu była ponad 2,5 roku temu tj. w czerwcu 2013r. Informujemy także, że na dzień 31.12.2015r. saldo zadłużenia wobec Banku Gospodarstwa Krajowego wynikające z zaciągniętego kredytu na budowę budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 8 wynosi 2.025.797,44 zł. Termin spłaty kredytu to 25.01.2040r.

Nadmieniamy także, że wszystkie zgłoszone usterki pogwarancyjne zostały usunięte (jako dowód - dokumenty dostępne w siedzibie BTBS).

Jeżeli chodzi o stan techniczny budynku to zgodnie z prawem budowlanym oraz wymogami BGK podlega on corocznej kontroli technicznej oraz bieżącej konserwacji prowadzonej przez pracowników BTBS. Wszelkie uwagi dotyczące stanu technicznego i usterek, które zgłaszane są przez najemców staramy się usuwać bezzwłocznie.

Z poważaniem

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

mgr inż. Władysław Szymielewicz

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Robert Borkowski – Radny Rady Miejskiej
3. a/a