

Częstochowa, 24 lipca 2014 r.

Szanowna Pani
Renata Kluczna

Redaktor Naczelny
Tygodnika "7 dni"

W nawiązaniu do artykułu "Domiar za łazienkę" opublikowanego w wydaniu "7 dni" z 10-23 lipca 2014 proszę o opublikowanie poniższego ad vocem.

Nie odnosząc się do wszystkich tez zawartych w tekście, cytowanych częściowo za przedstawicielami Rady Miasta, pragnę zwrócić uwagę na nieuprawnione twierdzenia autora artykułu związane z wysokością czynszów w lokalach komunalnych w Częstochowie.

Autor artykułu nie pokusił się o zestawienia z ostatnich lat, z których wynika np., że aż o 34% wzrosły wydatki na remonty budynków komunalnych w 2013 r. w stosunku do roku 2012. Dzięki działaniom władz miasta i spółki ZGM „TBS”, przygotowanemu i realizowanemu *Programowi gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2015*, tylko w ciągu ostatnich dwóch lat wyremontowano 17 elewacji, 113 dachów, docieplono 94 budynki, przebudowano instalacje kominowe w 145 budynkach, dokonano zmiany sposobu ogrzewania w 4 budynkach, podłączono do kanalizacji miejskiej 2 budynki, w 96 budynkach zmodernizowano instalacje c.o., wymieniono ok. 1200 szt. okien i drzwi. Poprawiło to znacznie komfort i bezpieczeństwo mieszkańców.

Z przeprowadzonej w 2010 r. analizy wynikało, że spośród 680 budynków stanowiących własność gminy, aż 25 kwalifikuje się do rozbiórki, 43 stwarzają zagrożenie z uwagi na zły stan techniczny, a średnio co dziesiąty wymaga pilnych działań interwencyjnych. To skutek zaniedbań minionych lat, kiedy na remonty i utrzymanie silnie zdekapitalizowanego zasobu mieszkaniowego przeznaczano wysoce niewystarczające środki finansowe. Sytuację pogarsza jeszcze wiek posiadanych przez miasto budynków – aż 33% z nich wybudowano przed 1939 r., kolejne 41% w latach 1950-60, a tylko 7% powstało po 1970 r.

Dzięki konsekwentnej i rozważnej polityce władz miasta powstrzymano dalszą degradację majątku gminy, poprawia się też stan techniczny posiadanych zasobów. Sukcesywnie zmienia się sytuacja spółki, która w 2010 r. miała aż 2,6 mln zł straty finansowej.

Kwestię czynszów w lokalach komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 150). **Kompetencje Rady Miasta określone zostały w art. 21 tej ustawy i obejmują uchwalenie: wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (w tym zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu) oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych).**

W Częstochowie stawki czynszu ustalane są na podstawie zasad polityki czynszowej określonej uchwałą nr 753/LXIV/2010 Rady Miasta Częstochowy z 20 września 2010 r. (ze zmianami). **Uchwała ta została przyjęta przez częstochowskich radnych bez jednego głosu sprzeciwu (21 głosów za, 1 wstrzymujący się).** Notabene, **czynniki różnicujące stawkę czynszu dla posiadanego zasobu mieszkaniowego zostały ustalone przez Radę Miasta Częstochowy w**

1996 r., a więc już 18 lat temu (także te dotyczące wc, łazienki i c.o.) **i z niewielkim zmianami stosowane są nadal.** Także w 1996 r. wprowadzono najwyższą podwyżkę stawki bazowej – aż o 59% w porównaniu do 1995 r. Dotychczas nie były zgłaszane wnioski o zmianę czynników, zarówno przez najemców, jak też miejskich radnych.

Zgodnie z *ustawą o ochronie praw lokatorów...* stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych) ustalana jest w oparciu o stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

W Częstochowie, stawka bazowa do ustalenia czynszu (w zł/m²/miesiąc) to 2,88 zł, podczas gdy np.: w Bielsku Białej – 4 zł; w Zabrze – 5,90 zł; w Sosnowcu – 7 zł (po zastosowaniu maksymalnego obniżenia – 5,25 zł); a w Rybniku – 4,50 zł.

Obecna stawka czynszu, przy stosowanych czynnikach różnicujących stawkę bazową, nie jest wyższa niż w większości gmin w Polsce. Miasta stosują różne, dostosowane do specyfiki zasobów mieszkaniowych, którymi zarządzają, czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu. Wszystkich tych czynników nie da się w związku z tym bezpośrednio zestawić.

Porównując jednak ze sobą dwa podobnej wielkości ośrodki, tj. Częstochowę i Sosnowiec można zauważyć, że najwyższa stawka czynszu oscyluje w granicach 7 zł, podczas gdy najniższa, w Częstochowie – ok. 2,02 zł, zaś w Sosnowcu – 5,25 zł.

Podwyżki stawki bazowej w 2011 i 2012 r. wynikały ze wzrostu cen, głównie za usługi remontowe, usuwanie awarii, energię elektryczną, usługi kominiarskie, transportowe, utrzymanie czystości. Przyczyniły się jednak do zwiększenia wydatków na remonty budynków będących własnością gminy w takim zakresie, który umożliwił wykonanie, zaplanowanych w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011-2015*, nakładów na lata 2011-2013.

Włodzimierz Tutaj
rzecznik prasowy
Urzędu Miasta Częstochowy