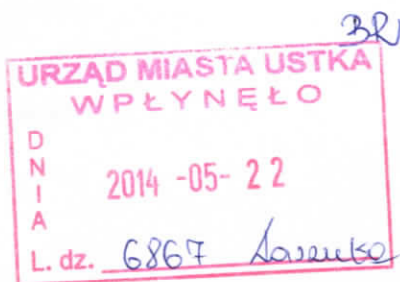


Ustka 22 maja 2014 roku



Przewodniczący Rady Miasta Ustka

Mgr inż. Adam Brzóska

Interpelacja

W związku z przepisem ustawy o samorządzie gminnym przekazuję do rozpatrzenia wnioski mieszkańców dot. działalności i sytuacji finansowej UTBS w Ustce. Niezależnie od odpowiedzi wnioskuję, by sprawa, o której piszą mieszkańcy stała się przedmiotem badania Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Ustka.

Radny Rady Miasta Ustka
Włodzisław Szudek

W załączeniu

1. Pismo mieszkańców w sprawie





Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Ustce
Adres : ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego 5, 76 - 270 Ustka
Tel./fax.: 0 - 59 - 8144001, e - mail : sekretariat@utbs.pl, www.utbs.pl
KRS 0000058147 - Sąd Rejonowy w Gdańsku
Kapitał zakładowy : 25.000.000,00 PLN
NIP : 839-254-991-555 REGON : 771240336

W PŁYNEŁO

Ustka 29.05.2014 r.

L. Dz. 2382 / P / 2014 r.

D N I A	2014 - 05 - 30
L. dz.	7141 <i>Ławieko</i>

DRAPAZA
2.06.14

Sz. P. Burmistrz Miasta Ustka
dr Jan Olech

W odpowiedzi na złożoną interpelację przez P. Radnego Włodzimierza Siudka składam niniejsze wyjaśnienie dotyczące poziomu czynszów stosowanych w Usteckim TBS sp. zo.o.

Spółka Usteckie TBS w zakresie budowy mieszkań społecznych na wynajem przeprowadziła w latach 2001 - 2009 sześć dużych inwestycji, budując 491 mieszkań. Spółka zaciągnęła łącznie 34.669.000,00 zł kredytu, z czego w związku z terminowym wykonywaniem wszystkich inwestycji umorzono jej 3.741.539,92 zł. Zadłużenie na 1 stycznia 2014 roku wynosi 28.698.675,78 zł.

W ostatnich latach, corocznie spłacanych jest ponad 1,5 mln zł kapitału i odsetek. W każdym roku, ze względu na indeksację kredytu, spłata ta ulega wzrostowi z jednoczesną coraz większą spłatą kapitału. W ostatnich latach spłata ta wynosiła :

- w 2010 roku 1.523.071,02 zł w tym 347.617,61 zł - kapitał, 1.175.453,41 zł - odsetki ;
- w 2011 roku 1.540.514,10 zł w tym 444.473,51 zł - kapitał, 1.096.040,59 zł - odsetki ;
- w 2012 roku 1.566.526,92 zł w tym 473.746,36 zł - kapitał, 1.092.780,56 zł - odsetki ;
- w 2013 roku 1.583.096,31 zł w tym 619.850,27 zł - kapitał, 963.246,04 zł - odsetki.

W pięciu pierwszych inwestycjach (Kościelniaka i Bakule) od początku eksploatacji mieszkań czynsz ustalany był według propozycji spółki, natomiast w ostatniej inwestycji (przy ul. Grunwaldzkiej 39 A,B,C,D) , jego wysokość na poziomie 10 zł/m² była wymogiem kredytodawcy - Banku Gospodarstwa Krajowego. Ponieważ czynsz ten wydawał się Zarządowi spółki już wtedy wysoki w stosunku do dochodów naszych mieszkańców, od czasu zakończenia inwestycji (2009 rok) nie był jeszcze podnoszony, i Zarząd nie zamierza go podnosić do czasu gdy czynsze się wyrównają.

W budynkach przy ul. Kościelniaka i Bakule, w poprzednich latach do 2012 roku włącznie, spółka corocznie podnosiła czynsze o 0,40 zł/m² pow. użytkowej mieszkań. W 2013 roku postanowiono czynszów nie podnosić, natomiast od 1 lipca 2014 roku podnieść o 0,20 zł/m². Należy podkreślić, że sam tylko, coroczny wzrost spłat rat kredytowych przeliczony do 1 m² pow. użytk. daje wynik średni ok. 0,10 zł.

W każdym roku, w styczniu, spółka składa Bankowi Gospodarstwa Krajowego kalkulację składników czynszu dla każdego zaciągniętego kredytu, w wymaganym układzie przedstawionym w zał. Nr 1.

Poza pozycją - spłata kredytu, która wynika z parametrów poszczególnych kredytów (wysokość kredytu i wskaźnik spłaty) i rezerwą wymaganą przez Bank (jako zabezpieczenie regularnej spłaty kredytu), - dwa pozostałe składniki : koszty eksploatacyjne i fundusz remontowy są kalkulowane są na poziomie rynkowym stosowanym przez inne tbs-y, wspólnoty czy nawet spółdzielnie mieszkaniowe (a nawet niższym). Na koszty eksploatacyjne składają się :

- podatek od nieruchomości,

- oświetlenie klatek i terenów;
- obsługa awaryjna wod-kan i elektryczna;
- drobne materiały remontowe;
- przeglądy budowlane, kominiarskie, deratyzacje, naprawa domofonów;
- wymiana wodomierzy, wyposażenia;
- pielęgnacja terenów i placów zabaw;
- wynagrodzenie za administrowanie.

Za rok 2013 (zał. Nr 2 i 3), łącznie koszty eksploatacyjne wyniosły 344.783,40 zł, co w przeliczeniu do 1 m² pow. użytk. daje kwotę 1,21 zł.

Po doliczeniu 0,74 zł kosztu wynagrodzenia za administrowanie daje kwotę 1,95 zł / m². Fundusz remontowy to środki przeznaczone na remonty zasobów – przyjęte są na poziomie rynkowym (stosowanym w tbs-ach, spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach).

Żeby utrzymać czynsz na obecnym poziomie, Usteckie TBS – spółka prowadząca działalność gospodarczą na własne ryzyko i stosująca pełną księgowość w kalkulacji czynszu nie wlicza amortyzacji naliczanej jednak w koszty spółki. Za 2013 rok wyniosła ona 415.064,28 zł (zał. Nr 3). Do czynszu, od 1 m² pow. użytkowej mieszkań dałoby to dodatkowo kwotę 1,45 zł, czyli czynsz kalkulowany na początku 2014 musiałby wynosić 8,40 + 1,45 = 9,95 zł.

Należy podkreślić, że czynsz dopuszczalny w zasobach tbs, który może być stosowany w zasobach tbs, dla woj. pomorskiego wynosi obecnie 14,75 zł/m² (zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – stanowi on 4 % aktualnej wartości odtworzeniowej 1m² pow. użytkowej mieszkania dla woj. pomorskiego).

Aktualne czynsze komunalne w Słupsku, w mieszkaniach o dobrym standardzie oscylują w granicach nawet 9 zł/m². Czynsze komunalne w nowych zasobach Gminy Słupsk wynoszą 7,40 zł/m². Czynsz komunalny w Ustce – dla standardu mieszkania porównywalnego z UTBS wynosi obecnie 6,88 zł/m².

Zarząd Usteckiego TBS sp. z o.o. w swoich zasobach zawsze starał się utrzymywać czynsze na poziomie stosunkowo niskim. Biorąc pod uwagę choćby opisany wyżej problem z amortyzacją, na takie działanie spółce pozwala prowadzona przez nią szeroka działalność gospodarcza w innych dziedzinach.

Porównanie czynszów w Usteckim TBS sp. z o.o. do czynszu najbliższego tbs-u - Słupskiego TBS sp. z o.o. przedstawia się następująco :

A) Od 01.07.2013 roku

8,70 zł/m ² – ul. Fałata – Słupsk	-	8,40 zł/m ² – ul. Kościelniaka – Ustka
9,35 zł/m ² – ul. Szafranka – Słupsk	-	8,40 zł/m ² – ul. Bakuły – Ustka
10,10 zł/m ² – ul. Fałata – Słupsk	-	10,00 zł/m ² – ul. Grunwaldzka – Ustka

B) Od 01.07.2014 roku

8,80 zł/m ² – ul. Fałata – Słupsk	-	8,60 zł/m ² – ul. Kościelniaka – Ustka
9,45 zł/m ² – ul. Szafranka – Słupsk	-	8,60 zł/m ² – ul. Bakuły – Ustka
10,25 zł/m ² – ul. Fałata – Słupsk	-	10,00 zł/m ² – ul. Grunwaldzka – Ustka

W Gminnym Słupskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego aktualne czynsze wynoszą 9,50 zł/m² i 9,80 zł/m².

Zał. - szt 3.

USTECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.

76-270 Ustka, ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 5
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555
00-59 8144-001

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Edward Rokosz