



Komitety Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

Warszawa, dnia 22 marca 2012 r.

Jacek Kozłowski
Wojewoda Mazowiecki
pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Wezwanie do korekty stawki odtworzeniowej

W związku z przyjętą na terenie Warszawy tzw. stawką odtworzeniową, która określa poziom czynszu za m², który płacą lokatorzy pozbawieni umów najmu komunalnego, oraz poziom minimalny czynszu za m² w kamienicach reprivatyzowanych, który nie może być zaskarżony sędownie, Komitet Obrony Lokatorów zwraca uwagę na następujące fakty:

Stawka odtworzeniowa powinna być obliczona od rzeczywistych kosztów budowy, lub remontu budynku, które publikuje Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa (SEKOCENBUD) w wydawanym kwartalnie Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych (BCO). W Zeszytach Nr 68/2011, cz. I – obiekty kubaturowe, IV kwartał 2011 R, w tablicy Nr 1, w pozycji „Obiekt 1113 Kamienica w zabudowie zwartej ze sklepami na parterze”, podany jest koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej: 2 768 zł. Współczynnik regionalny dla Warszawy: 1,123

Obliczony koszt całkowity 1 m² wynosi: $2\,768 \times 1,123 = 3\,108$ zł

Maksymalna dopuszczalna stawka odtworzeniowa 3% od tej wartości wynosi:

- roczna: $3\,108 \times 1/100 \times 3 = 93,24$ zł
- miesięczna: $93,24 \times 1/12 = 7,77$ zł/1m² p. u.

Przyjęta obecnie na terenie Warszawy stawka 14,77 zł/1m² p. u. jest obliczona od ceny „deweloperskiej” – 5 900 zł/1m² p. u. , jest dwukrotnie wyższa od dopuszczalnej.

Komitety Obrony Lokatorów wnoszą o zaktualizowanie obowiązującej stawki odtworzeniowej i obniżenia jej do właściwego poziomu, zgodnie z obowiązującymi przepisami do wartości 7,77 zł/m²

Stosowanie zawyżonej stawki odtworzeniowej prowadzi do nadmiernego obciążania lokatorów wysokimi opłatami, co skutkuje narastaniem zadłużenia i pogarszaniem i tak trudnej sytuacji wielu rodzin. Stawką 14,77 zł za m² obciąża lokatorów mieszkań komunalnych, którzy nie z własnej winy znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej np. utrata pracy, choroba i przejście na rentę oraz inne okoliczności. Ludzie ci, z braku środków, zadłużają się nie płacąc czynszu i są za to dodatkowo karani zawyżoną stawką odtworzeniową czynszu.

Ponadto, należy zwrócić uwagę, iż w ekspertyzach określających stopień zużycia budynku, w celu ustalenia opłacalności remontu, stosowana jest cena ustalana na podstawie BCO (SEKOCENBUD), co dodatkowo świadczy o tym, że jest to jedyna miarodajna cena i jej użycie we wszystkich kontekstach jest w pełni uzasadnione. Stosowanie dwóch różnych wysokości stawki odtworzeniowej godzi w



Komitet Obrony Lokatorów

Ul. Targowa 22/27a

03-731 Warszawa

obronalokatorow@gmail.com

interesy szerokiej grupy społecznej i stoi w sprzeczności z przepisami prawa.

Osoby pokrzywdzone w wyniku wadliwie ustalonej wysokości czynszu mają pełne prawo domagać się odszkodowania. Komitet Obrony Lokatorów zamierza podjąć działania w imieniu wszystkich lokatorów obciążonych nadmiernymi opłatami w celu uzyskania przez nich rekompensaty.

Opracował: Kazimierz Dąbrowski

Przedstawiciele Komitetu Obrony Lokatorów

Marek Jasiński

Jakub Gawlikowski