



Komitet Obrony Lokatorów
Ul. Targowa 22/27a
03-731 Warszawa
obronalokatorow@gmail.com

KOL/ 008 /W/2012

Warszawa, dn. 09.05.2012 r.



Jacek Kozłowski
Wojewoda Mazowiecki
Plac Bankowy
00-950 Warszawa

Dot.: stawki odtworzeniowej na terenie m. st. Warszawy

Komitet Obrony Lokatorów podtrzymuje swoje stanowisko w sprawie stawki odtworzeniowej wskazane w naszym piśmie Nr KOL/006/w/2012 z dnia 22 marca 2012 r.

KOL odrzuca uzasadnienie Pana Wojewody utrzymania dotychczasowej wysokości stawki odtworzeniowej. Stawka ta jest ustalana na podstawie niejasnych, niepublikowanych danych wyjściowych.

Główny Urząd Statystyczny publikuje ceny mieszkań a nie koszty budowy.

Ceny mieszkań w 2011 roku, wg GUS, kształtują się następująco:

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27.05.2011 r. (Dz. Urz. GUS Nr 6, poz. 26) w sprawie ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 2011 r. wyniosła 3 797 zł.

Komunikat z dnia 25.08.2011 r. (Dz. Urz. GUS Nr 9, poz. 41) – cena 1 m² p. u. budynku mieszkalnego za II kwartał 2011 r. wyniosła 3 819 zł.

Komunikat z dnia 21.11.2011 r. (Dz. Urz. GUS Nr 13, poz. 55) – cena 1 m² p. u. budynku mieszkalnego za III kwartał 2011 r. wyniosła 3 988 zł.

Komunikat z dnia 21.02.2012 r. (Dz. Urz. GUS z 2012 r. poz. 9) – cena 1 m² p. u. budynku mieszkalnego za IV kwartał 2011 r. wyniosła 3 829 zł.

Zwracamy uwagę, że są to ceny handlowe a nie koszty budowy.

Kosztów budowy GUS nie publikuje i dlatego wskaźnik odtworzeniowy należy ustalać w zależności od kosztów budowy publikowanych przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa <SEKOCENBUD> w wydawanym kwartalnie Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych /BCO/.

Panie Wojewodo.

W piśmie z dnia 30 marca 2012 r. Nr WIŚ-IV.781.2.2012.WK /odpowiedź na nasze pismo z dnia 22 marca 2012 r./ podane są wartości 5.815,45 zł/m² w I kwartale i 4.875,03 zł/m² w II kwartale 2011 r., traktując je jako „cena budowy”. Jeżeli ceny te są określone w oparciu o Wytyczne Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i nie są publikowane to nie mogą stanowić podstawy do stosowania w rozliczeniach. Ich wysokość świadczy o tym, że są to ceny handlowe a nie koszty budowy. W Ustawie o ochronie praw lokatorów jest powiedziane, że wskaźnik ustala się „na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz”.



Komitet Obrony Lokatorów
Ul. Targowa 22/27a
03-731 Warszawa
obronalokatorow@gmail.com

Przy braku danych GUS nie pozostaje nic innego jak, w oparciu o własną analizę, przyjęcie do obliczeń stawki odtworzeniowej rzeczywistych kosztów budowy, od wartości wg <SECOCENBUD> 2 768 zł/m² ze współczynnikami regionalnymi, np. dla Warszawy - wsp. 1.123, dla województwa małopolskiego - wsp. 1.027 a dla województwa świętokrzyskiego - wsp. tylko 0.917. Różnice niewielkie bo ceny materiałów budowlanych i robocizny w Polsce niewiele się różnią.

Należy również wziąć pod uwagę fakt, że ceny nowych mieszkań zawierają koszt zakupu gruntu, na którym są budowane, wobec tego od cen mieszkania trzeba ten koszt odjąć, co w efekcie sprowadzi „cenę” do wysokości podanej przez <SECOCENBUD>. Wskaźnik odtworzeniowy przypisany jest do budynku a nie do gruntu.

KOL podtrzymuje swoje stanowisko określone w naszym piśmie z dnia 22marca 2012 r. Dla Warszawy maksymalna dopuszczalna stawka odtworzeniowa 3% powinna być obliczona od kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej tj od $2\,768 \times 1.123 = 3\,108 \text{ zł/m}^2$ i wynosić:
- roczna: $3\,108 \times 1/100 \times 3 = 93,24 \text{ zł}$
- miesięczna: $93,24 \times 1/12 = 7,77 \text{ zł/1m}^2 \text{ p. u.}$

Opracował :

Kazimierz Dąbrowski

Przedstawiciele
Komitet Obrony Lokatorów:

Marek Jasiński

Jakub Gawlikowski