

Kraków, 26 stycznia 2010 r.

Stowarzyszenie
Krakowska Grupa Inicjatywna
Obrony Praw Lokatorów
Adres do korespondencji
ul. Spokojna 24/9
30-054 Kraków
grazyna@mally.pl
www.lokatorzy-pk.pl

Stowarzyszenie Lokatorów Kamienic
przy ul. Sarego 22,24 i 26 w Krakowie
Adres do korespondencji:
ul. Sarego 22/13
31-047 Kraków

Komitet Obrony Lokatorów
Byłych Mieszkań Zakładowych
Adres do korespondencji
ul. G. Morcinka 15/27
31-761 Kraków

Prezes
Najwyższej Izby Kontroli
Pan Jacek Jezierski

SKARGA

Dotyczy: stawki odtworzeniowej 1 m kw. powierzchni mieszkalnej

Jako przedstawiciele krakowskich stowarzyszeń lokatorskich zwracamy się **w ramach skargi** z prośbą o przeprowadzenie kontroli zasadności systematycznego podwyższania wysokości stawki odtworzeniowej 1 m kw. powierzchni mieszkaniowej dla Krakowa w okresie 2009 roku.

Główną funkcją tego wskaźnika jest ochrona lokatorów mieszkań na wynajem przed dowolnym podwyższaniem czynszu przez właścicieli.

Wynika to z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. nr 71 poz. 733 – wraz z późn. zm./.

Obawiamy się, że na kolejną stawkę odtworzeniową, która zacznie obowiązywać od 1 kwietnia 2010 roku przeniesie się jej - według naszej oceny - nieuzasadniona tendencja wzrostowa kolejnych stawek z roku 2009.

W minionym roku stawka odtworzeniowa rosła z okresu na okres - **pomimo wykazywanego przez GUS spadku cen produkcji budowlano-montażowej w roku 2009 w stosunku do roku 2008**, co wynika z załączonego wykresu uzyskanego z opracowania GUS pt: Ceny w Gospodarce Narodowej Listopad 2009 r.

W okresie 2009 r. odnotowywany był również spadek cen terenów budowlanych.

A mimo to stawka odtworzeniowa systematycznie rosła.

Ustalanie wartości odtworzeniowej bazuje na danych statycznych w zakresie cen materiałów i usług budowlano-montażowych.

Logicznie rozumując spadkowa tendencja cen statycznych w budownictwie winna skutkować spadkową tendencją wysokości stawki odtworzeniowej.

Kolejne stawki odtworzeniowe dla miasta Krakowa wykazywały systematyczny znaczny wzrost, a mianowicie:

Półrocze od 1.10.2008 r. do 30.03.2009 - **3647 zł**

Półrocze od 1.04.2009 r. do 30.09.2009 r. - 3982 zł

Półrocze od 1.10.2009 r. do 31.03.2010 r. - 4668 zł

Przyjmując za punkt odniesienia stawkę obowiązującą w dniu 1 stycznia 2009 r i porównując z nią stawkę obowiązującą na koniec roku 2009 r. należy stwierdzić, że w ciągu roku stawka odtworzeniowa wzrosła o 1021 zł, tj. prawie o 28%.

Obserwując rozbieżność tendencji spadkowej cen produkcji i znaczącej tendencji wzrostowej stawki odtworzeniowej w 2009 r. należy wyciągnąć wniosek, że na nieuzasadniony danymi statycznymi wzrost stawki odtworzeniowej wpłynęły inne czynniki nie znajdujące uprawnienia w obowiązującej prawnie formule liczenia stawki odtworzeniowej.

Od dłuższego czasu – na skutek obecnego kryzysu – zarówno ceny materiałów jak i usług budowlanych znacznie spadły, co powodowało, że koszty inwestycji znacznie się obniżyły.

Ten stan ujawniają media w szeregu publikacjach jak i oficjalne dane statyczne GUS.

W zrealizowanym przez gminę budownictwie koszt 1 m. kw wahał się w granicach 2500 zł.

Na przekłamanie i zawyżanie danych statystycznych w tym zakresie wpływają także zmony cenowe producentów i hurtowników.

W ostatnim okresie kara nałożona przez UOKiK na przedsiębiorców z branży materiałów budowlanych wniosła 411 mln złotych. Zawyżane stawki materiałów zapewne znalazły odbicie w statystyce i konsekwentnie w stawce odtworzeniowej.

Stale rosnące stawki odtworzeniowe nie znajdujące uzasadnienia w kosztach odtworzenia prowadzą do nieuzasadnionego rzeczywistymi nakładami bogacenia się uprzywilejowanej grupy społecznej kosztem innych grup społecznych.

Stale rosnąca stawka odtworzeniowa – jak uważamy bezzasadnie - rujnuje nie tylko budżety rodzinne i poszerza rejony ubóstwa i bezdomności, ale obciąża również w znaczącym stopniu także budżety gminne i budżet państwa przez odszkodowania dla właścicieli i stosowanie różnego rodzaju dopłat mieszkaniowych..

Stawka odtworzeniowa nadaje z mocy prawa nieuzasadnione krociowe zyski właścicielom kamienic, których uzyskanie nie jest uzasadnione włożonymi przez nich nakładami. Inne podmioty gospodarcze mają tylko takie zyski, jakie sobie wypracują.

Mając na uwadze dobro społeczne prosimy Najwyższą Izbę Kontroli o przeprowadzenie w możliwie najkrótszym czasie zasadności wysokości stawki odtworzeniowej i jej wzrostu na przestrzeni roku 2009.

Jednocześnie uprzejmie prosimy o poinformowanie naszych Stowarzyszeń o podjętych działaniach i wynikających z nich wnioskach.

Z poważaniem

/-//-/

Jadwiga Tajchman

Grażyna Mally

Halina Gociewicz

Danuta Korotkiewicz

Załączniki:

- 1) Dane GUS
- 2) Różne

Do wiadomości:

- 1) Wojewoda Małopolski
Pan Stanisław Kracik
- 2) Delegatura NIK w Krakowie
ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków