

Olecko, 7 czerwca 2016r.

**BURMISTRZ OLECKA**  
Plac Wolności 3  
19-400 Olecko

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Olecku  
Pan Maciej Juchniewicz

GKO.0003.18.2016

Odpowiadając na wniosek zgłoszony podczas sesji Rady Miejskiej w dniu 25 maja 2016r. w sprawie obniżenia stawki czynszu Spółdzielni Socjalnej „Razem” za najem lokalu użytkowego położonego w Olecku przy ul. Kolejowej 31 wyjaśniam, co następuje :

1. Zastosowana stawka czynszu dla Spółdzielni Socjalnej „Razem” za najem lokalu użytkowego przy ul. Kolejowej 31 w wysokości 7,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni jest stawką umowną, na którą Spółdzielnia wyraziła zgodę podpisując umowę najmu.

Wysokość tej stawki stanowi (najczęściej) podstawę do ustalenia wywoławczej stawki czynszu przy najmie lokali w trybie przetargu nieograniczonego za lokale biurowe o podobnym standardzie.

2. Bieżące koszty utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przy ul. Kolejowej 31 wynoszą 2,60 zł (średnie koszty za lata 2014 – 2015). Ponieważ jest to stary budynek wymagający znacznych nakładów finansowych niezbędne jest zabezpieczenie środków na wykonywanie koniecznych remontów.

W związku z tym, że przedmiotowy lokal wchodzący w skład kompleksu lokali o powierzchni 89,40 m<sup>2</sup> znajdujących się na I piętrze budynku, po przejęciu od poprzedniego najemcy w 2013r., wymagał gruntownego remontu, poniesione zostały nakłady za całą powierzchnię w łącznej wysokości 41.962,70 zł, co na 1m<sup>2</sup> powierzchni daje kwotę 469,38 zł. Ponadto poniesiono znaczne nakłady na remont budynku. W 2014r. nakłady remontowe na budynek wyniosły 171.477,00 zł (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, montaż termozaworów i węzła cieplnego), natomiast w 2015r. wydatkowano kwotę 66,919,17 zł (wymiana instalacji centralnego ogrzewania). Wobec tego przy stawce czynszu w wysokości 7,00 zł/m<sup>2</sup>, miesięczny odpis na remont wynosi 4,40 zł . Z tego wynika, że zwrot nakładów poniesionych w latach 2013 – 2015 nastąpi po ponad 13 latach.

Nadmieniam, że na przedmiotowym budynku istnieje konieczność wykonania szeregu prac remontowych niezbędnych do jego prawidłowego funkcjonowania, tj. wymiana instalacji elektrycznej i teletechnicznej na ostatniej kondygnacji, odbudowa wentylacji budynku, przebudowa dachu, izolacja fundamentów oraz odwodnienie i zagospodarowanie otoczenia budynku. Szacunkowy koszt tych prac może wynieść 500.000,00 zł.

3. Spółdzielnia jest podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą, w związku z czym obniżenie stawki czynszu do wysokości poniżej ustalonych kosztów utrzymania lokalu byłoby zarówno nieuzasadnione ekonomicznie, jak również podważyłoby zasadę równego traktowania podmiotów gospodarczych działających na lokalnym rynku.

Do wiadomości :

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku
2. a/a

**BURMISTRZ**  
  
Wacław Olszewski