

Olecko, 29 czerwca 2016r.

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

Spółdzielnia Socjalna  
„Razem” w Olecku  
ul.Kolejowa 31/21u

GKO.7151.63.2016

Odpowiadając na pismo z dnia 11 czerwca 2016r. o obniżenie opłat za najem lokalu użytkowego położonego w Olecku przy ul.Kolejowej 31 wyjaśniam, że zastosowana stawka czynszu w wysokości 7,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni jest stawką umowną najczęściej stosowaną jako podstawa do ustalenia wywoławczej stawki czynszu przy najmie lokali w trybie przetargu nieograniczonego za lokale biurowe o podobnym standardzie. Wysokość tej stawki wynika z bieżących kosztów utrzymania, które średnio za lata 2014r.-2015r. wynoszą 2,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz zabezpieczenia środków na wykonanie koniecznych remontów.

Oprócz bieżących kosztów utrzymania gmina poniosła w 2013r. znaczne koszty na wykonanie gruntownego remontu użytkowanego przez Państwa lokalu, który wchodził w skład kompleksu lokali o powierzchni 89,40 m<sup>2</sup>, 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 ciepłego), natomiast za 2015r. w kwocie 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 poniesionych w 2013r., 2014r. i 2015r. nakładów nastąpi dopiero po 13 latach.

Mimo tego, że wiele prac remontowych na budynku zostało wykonanych nadal 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 ok.500.000,00 zł.

Tak więc stawka czynszu 7,00 zł pokrywa jedynie bieżące koszty utrzymania i niewielką część niezbędnych remontów.

Odnosząc się do wysokości opłat za media to są one rozliczane w zależności od zgłoszonych przez Państwa osób (zgodnie z informacją zarządcy budynku zgłoszone są 2 osoby), dotyczy to wody i ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, natomiast za centralne ogrzewanie zgodnie z przyjętymi regulacjami za ogrzanie wynajmowanej powierzchni.

Biorąc pod uwagę, że wnoszone przez Państwa opłaty za korzystanie z lokalu przy ul.Kolejowej 31 pokrywają jedynie koszty jego utrzymania, nie znajdują podstaw do przychylenia się do Państwa prośby o obniżenie kosztów najmu lokalu.

Do wiadomości :

1.Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Olecku

2.a/a

Z-ca BURMISTRZA

Henryk Trznadel