

BURMISTRZA GONIĄDZA
z dnia 16.03.2011 r.

w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy

Na podstawie art. 30 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami¹), art. 7 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami²) Uchwały Nr XXI/126/08 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008-2012, zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy od 1 kwietnia 2011 roku, w wysokości **1,30 zł**.
2. Załącznik Nr 1 do zarządzenia określa czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.
3. W przypadku zbiegu uprawnień do kilku tytułów obniżki stawki czynszowej stosuje się sumę obniżek, która nie może być wyższa niż **30 %** stawki bazowej.
4. Czynsz najmu jest naliczany i opłacany co miesiąc.
5. Czynsz najmu obejmuje:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) koszty administrowania,
 - c) koszty konserwacji i naprawy bieżące,
 - d) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną, usługi kominiarskie, przeglądy techniczne budynku.
6. Wysokość czynszu najmu oraz dane dotyczące lokalu wpływające na wysokość czynszu powinny być określone w umowie.
7. Najemca zobowiązany jest ponadto do uiszczania innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym m.in.: opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 2

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie art. 2 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675;

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833 z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13;

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Czynniki podwyższające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Lokal położony na terenie administracyjnym miasta Goniądz + 10 %

Czynniki obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Lokal z kuchnią bez otworu okiennego – 10 %,
- 2) Lokal bez instalacji wodociągowej – 10 %,
- 3) Lokal bez łazienki i WC – 10 %,
- 4) Lokal bez centralnego ogrzewania – 10 %.

UZASADNIENIE

do Zarządzenia Nr²⁴..... z dnia 16.03.2011 r. Burmistrza Goniądza w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy.

Zmiana stawek czynszu następuje po raz pierwszy od stycznia 2001 roku. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych gminy wymaga podjęcia działań zmierzających do dostosowania wysokości stawek czynszu do potrzeb remontowych budynków.

Ustalając wysokość stawek czynszu wzięto pod uwagę poziom inflacji w okresie jaki minął od ostatniej zmiany czynszu oraz wskazania zawarte w Uchwale Nr XXI/126/08 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008-2012. Program uchwalony na lata 2008 – 2012 przewiduje stosowanie polityki czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących budynków (konserwacja + naprawy) zróżnicowanego w zależności od standardu mieszkania. Wartość odtworzenia 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego na terenie województwa podlaskiego wynosi 3318,00 zł (na podstawie Obwieszczenia Wojewody Podlaskiego z dnia 16 września 2010 r.).

Stąd należałoby ustalić stawkę czynszu na poziomie 0,1 % kosztu odtworzenia co dałoby wartość 3,32 zł/m². Oznaczałoby to wzrost czynszu o 255 %. Ponieważ dochodzenie do wartości 0,1 % kosztu odtworzenia budynków rozłożone ma być do roku 2012 podwyżkę stawek czynszu rozłożono na 2 lata. Ustalenie stawki czynszu w wysokości 1,30 zł/m² od 1 marca 2011 roku jest pierwszym krokiem zmierzającym do spełnienia tego warunku.

Zarządzenie podtrzymuje dotychczasowe zasady podwyższania i obniżania czynszu w zależności od jakości zajmowanego lokalu.

Dr. Sobotka R.