

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/165/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015-2020

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zm. Dz. U. z 2017 r., poz. 1442, 1529)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XIII/165/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015-2020 wprowadza się następujące zmiany w załączniku:

1) § 7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali odnosi się do lokali posiadających następujące elementy wyposażenia:

- 1) łazienkę,
- 2) WC,
- 3) gaz przewodowy,
- 4) instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych,
- 5) instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych”;

2) § 8 ust.1 otrzymują brzmienie:

„1. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

- 1) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - o 5%,
- 2) lokale bez gazu przewodowego - o 10%,
- 3) lokale posiadające pomieszczenie kuchenne bez okien - o 10%,
- 4) lokale nieposiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego – o 10%,
- 5) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez odrębnych najemców - o 10%,
- 6) lokale bez łazienki - o 20%,
- 7) lokale bez WC - o 20 %
- 8) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej – o 10%,
- 9) lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej – o 5%,
- 10) stan techniczny budynku – średni i dostateczny – o 10%”;

3) § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 40 %.”;

4) § 8 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Czynnikiem podwyższającym stawkę bazową czynszu jest położenie lokalu na I lub II piętrze – o 5%”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 r. SG/SG

UZASADNIENIE

1. Zmiany warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i lokale mieszkalne, spowodowały, że obecnie mieszkania, w tym również tzw. mieszkania komunalne, winny spełniać wszystkie współczesne standardy urbanistyczne, architektoniczne i techniczne, w tym wysokie normy energetyczne. Dlatego też wychodząc naprzeciw tym przemianom, zachodzi potrzeba ponownego zdefiniowania stawki bazowej czynszu obowiązującej w Gminie Miejskiej Bolesławiec, bowiem jej dotychczasowe brzmienie w znacznym stopniu odbiega od oczekiwań.

2. Zasady określania polityki czynszowej zostały unormowane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zm. Dz. U. z 2017 r., poz. 1442). Zgodnie z art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 polityka czynszowa jest elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i została zapisana w uchwale Nr XIII/165/2015 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 23 września 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015-2020.

3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 cyt. ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Biorąc ten zapis pod uwagę, przyjęto, że stawka bazowa czynszu odnosi się do lokali, w których występują elementy wyposażenia takie jak: gaz przewodowy, łazienka i w.c. Obecnie stawka ta wynosi **6,52 zł/ 1 m² powierzchni użytkowej lokali**. Po zastosowaniu czynników podwyższających, którymi były:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej o 10% - stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosiła – 7,17 zł,
- 2) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej o 5%,
- 3) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o 5% - stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosiła – 6,85 zł
- 4) położenie lokalu mieszkalnego na I lub II kondygnacji o 5% - stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosiła – 6,85 zł.

Uwzględniając wszystkie czynniki podwyższające, max. stawka czynszu wynosi **7,83 zł**.

Stawka bazowa czynszu ulega również obniżce, w szczególności za: położenie lokali w suterenie, za brak gazu, za braki łazienki, za brak w.c. za brak odrębnego pomieszczenia kuchennego, za lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, za średni i dostateczny stan techniczny budynku oraz za położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji, przy czym max. obniżka czynszu nie może przekroczyć 40% i bierze się pod uwagę dwa, ale najbardziej korzystne czynniki. Zatem min. stawka czynszu wynosi **3,92 zł**.

Proponowana zmiana definicji stawki bazowej czynszu, w której uwzględniono wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych, oraz instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnych spowoduje, że max. stawka czynszu wyniesie **6,85 zł** i będzie niższa od dotychczasowej o 13%.

Nie ulegnie zmianie min. stawka czynszu i pozostanie na poziomie 3, 92%.

Gmina Miejska Bolesławiec opracowała program przeciwdziałania niskiej emisji i za istotne zadanie przyjęła rozwój sieci ciepłowniczej w mieście.

4. Zmiana definicji stawki bazowej czynszu i z tym związane zmniejszenie wpływów z tytułu czynszów zostanie uwzględnione w budżecie miasta Bolesławiec.

5. Zmiana uchwały nie spowoduje wprowadzenia aktów wykonawczych.

6. Uchwała nie wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.

7. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, z tym że jej przepisy będą obowiązywać od 1 stycznia 2018 r.

SG/SG