

Projekt

z dnia 12 września 2012 r. zgłoszony przez
Prezydenta Miasta Bolesławiec Druk Nr
XXVIII/..../12/a

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej
Bolesławiec na lata 2010-2014**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: 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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. 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 poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012, poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r. Dz. Nr 31, poz. 266 ze zmianami: z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, poz. 2786, 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, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) -

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010 - 2014 (Dz. Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 15, poz. 223 ze zm.: z 2010 r. Nr 76, poz. 1161, Nr 223, poz. 3634), w § 8 ust. 4, 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„4. Czynnikiem obniżającym wartość użytkową lokali, powodującym obniżenie stawki bazowej czynszu są:

- 1) położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku - o 5%,
- 2) położenie lokali w suterenie - o 20%,
- 3) lokale bez gazu przewodowego - o 20%,
- 4) lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia: - o 10%,
- 5) lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców - o 20%,
- 6) lokale bez łazienki - o 20%,
- 7) lokale bez w.c - o 20 %.

5. Obniżenie stawki czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów wymienionych w ust. 4 i nie więcej niż o 40 %.

6. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokali, powodującym podwyższenie stawki bazowej czynszu są:

- 1) położenie lokalu na I lub II piętrze – 0 5%,
- 2) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej – o 10%,
- 3) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej – o 5%,
- 4) wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – o 5%.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. SG/SG

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) – w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową w szczególności:

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

Powyższa delegacja ustawowa znalazła odbicie w rozdziale IV wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014, przyjętym uchwałą Rady Miasta Nr XLVI/387/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. a mianowicie w zasadach polityki czynszowej. Zgodnie z tą polityką :

1) dokonywanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało corocznie od miesiąca stycznia, jeden raz w roku, w wysokości do 10%,

2) stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest na podstawie stawki bazowej czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali,

3) stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Prezydent Miasta.

Aktualnie czynnikami podwyższającymi wartość użytkową lokali są:

- położenie lokalu na I lub II piętrze – o 5%
- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej – o 20%,
- wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej – o 5%,
- wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – o 5%.

Wszystkie te cztery elementy mają wpływ na ostateczną wysokość czynszu za dany lokal mieszkalny.

Aktualnie czynnikami obniżającymi wartość użytkową lokali są:

- | | |
|---|------------|
| położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku | - o 5%, |
| położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki | : - o 50%, |
| położenie lokali w suterenie | - o 20%, |
| lokale bez gazu przewodowego | - o 20%, |
| lokale bez instalacji wodno-kanalizacyjnej | - o 50%, |
| lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia: | - o 10%, |
| lokale ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców | - o 20%, |
| lokale bez łazienki | - o 20%, |
| lokale bez w.c | - o 20 %, |

przy czym obniżenie stawki czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów i nie więcej niż o 70%.

Zmiany w liczbie zniżek, które zostały zaproponowane w niniejszej uchwale, wynikają z następujących uwarunkowań:

1) w zasobach mieszkaniowych Gminy Miejskiej Bolesławiec nie występują już budynki przeznaczone do rozbiórki,

2) w lokalach bez instalacji wodno-kanalizacyjnej nie ma umów najmu zawartych na czas nieokreślony.

W związku z tym, że gmina winna posiadać w swoich zasobach lokale socjalne, lokale bez tych instalacji zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne.

Biorąc powyższe pod uwagę, obniżenie stawki bazowej czynszu będzie w dalszym ciągu następowało z tytułu dwóch czynników, ale nie więcej niż o 40%. Taki zapis spowoduje także, że będzie istniała możliwość podniesienia stawki czynszu za lokal socjalny z 0,77 zł/m² do 1,54 zł/ m², a od 2013 r. do 1,69 zł/m². Nowa stawka czynszu stanie się bardziej realna w stosunku do ponoszonych nakładów na remonty lokali socjalnych, których na dzień dzisiejszy jest 232. Należy dodać, że lokale socjalne zlokalizowane przy ul. Kościuszki są lepiej wyposażone niż niejeden lokal mieszkalny w centrum miasta (np. przy ul. Gdańskiej najemca lokalu mieszkalnego bez łazienki i bez wc aktualnie płaci czynsz w wysokości 3,08 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania, podczas gdy najemca lokalu socjalnego zajmujący lokal przy ul. Kościuszki tylko 0,77 zł za m² powierzchni użytkowej).

Celem obniżenia czynnika wzrostu z tytułu wyposażenia lokalu w instalację centralnego ogrzewania, zasilaną z sieci miejskiej do 10%, jest zmniejszenie obciążeń dla najemców korzystających z tej sieci. Jest to uzasadnione tym, że gmina nie ponosi już wyższych kosztów na utrzymanie tych lokali oraz budynków, w których znajdują się takie lokale w stosunku do pozostałych lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Lokal mieszkalny z centralnym ogrzewaniem jest jednak lokalem o wyższym standardzie, dlatego sama zwyżka stawki bazowej czynszu jest uzasadniona i w projekcie uchwały wynosi ona 10%.

SG/SG