

ZARZĄDZENIE NR 343/2012
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 18 września 2012 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne
wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec**

Na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem 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) oraz § 7 ust. 2 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 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 15, poz. 223 ze zm. : z 2010 r. Nr 76, poz. 1161, Nr 223, poz. 3634) -

postanawiam, co następuje:

§ 1. 1. Stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne ustala się w wysokości **5,65 zł za 1 m²** powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawka czynszu uwzględnia czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki, o których mowa w ust. 2 określone zostały procentowo w stosunku do stawki bazowej czynszu, wg tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu obowiązują przez okres 12 miesięcy, licząc od 1 stycznia 2013 r.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

§ 4. Niniejsze zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013 r.

§ 5. Traci moc zarządzenie Nr 341/2012 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 14 września 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec. SG/SG

wz. Prezydenta Miasta
I Zastępcą Prezydenta
Miasta

Iwona Mandżuk-Dudek

TABELA OCZYNSZOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, wpływające na poziom czynszu:

L.P.	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ	% OBNIŻKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ *)	L.P.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ	% PODWYŻSZKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ
1.	Położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki	50%	1.	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej	20 %
2.	Położenie lokalu w suterenie	20%	2.	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej	5 %
3.	Położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku	5%	3.	Wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	5 %
4.	Lokale z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10%		Położenie lokalu na I lub II kondygnacji	5 %
5.	Lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka przez 2-ch odrębnych najemców)	20%			
6.	Lokale bez łazienki	20%			
7.	Lokale bez w.c.	20%			
8.	Lokale bez gazu przewodowego	20%			
9.	Lokale bez inst. wod-kan	50%			

*) - obniżenie czynszu następuje nie więcej niż z dwóch tytułów i nie o więcej o 70%.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki.

Zgodnie z § 7 ust.1 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 (ze zm.) - Miasto będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. W § 7 ust. 2 tejże uchwały zapisano, że dokonywanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało corocznie od miesiąca stycznia, jeden raz w roku, **w wysokości do 10%.**

Ostatnia podwyżka stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne dokonana była w 2012 r.

i od 1 stycznia tego roku stawka ta wynosi 5,14 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

W latach 2010-2011 nakłady na gospodarkę mieszkaniową wynosiły odpowiednio - 8.008,1 tys. zł i 7.797,3 tys. zł. Z przeprowadzonych analiz wynika, że stawki czynszu nie zapewniały samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej . Wskaźnik pokrycia kosztów wpłatami z czynszów wynosił:

-w 2010 r. - 57%.

- w 2011 r. – 50%

Inflacja w latach 2010-2011 kształtowała się w wysokości 2,60%, natomiast za I półrocze 2012 r. – 4%.

Z dniem 1 stycznia 2013 r. stawka bazowa czynszu wyniesie 5,65zł/ m² powierzchni użytkowej lokali i wzrośnie w stosunku do kwoty 5,14 zł o 10%.

Zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia stawka czynszu określona w § 1 ust. 1 będzie podlegała obniżeniu lub zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu i będzie przedstawiać się następująco:

Czynniki obniżające:

1. położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji o 5% - tj. do kwoty czynszu **5,37/m²** ,
2. lokal mieszkalny z kuchnią bez oświetlenia naturalnego o 10% - tj. do kwoty czynszu **5,09 zł/m²** ,
3. lokal mieszkalny bez łazienki, bez wc, bez gazu przewodowego, lokal wspólny – o 20% - tj. do kwoty **czynszu 4,52 zł/m²** ,
4. lokal bez instalacji wod-kan lub znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki o 50% - tj. do kwoty **czynszu 2,83 zł/m²** ,

Obniżenie czynszu może nastąpić łącznie tylko z tytułu 2 czynników i nie może przekroczyć 70% stawki tj. do kwoty – **1,70 zł/m²** .

Czynniki podwyższające:

1. położenie lokalu na I lub II kondygnacji o 5% - tj. do kwoty czynszu **5,93 zł/m²** ,
2. wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej o 20% - tj. do kwoty **czynszu 6,78 zł/m²** ,
3. wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej o 5%- tj. do **5,93 zł/m²** ,

4. wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o 5%- tj. do **7,06 zł/m²** .

Maksymalna wartość czynszu z tytułu czynników podwyższających wyniesie 7,35 zł/m² i dotyczyć będzie tylko 5 lokali mieszkalnych na 1744 lokale stanowiące zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec.

Wypowiedzenie dotychczasowych stawek czynszu nastąpi na koniec m-ca września 2012 r. Nowe stawki czynszu będą obowiązywać przez okres 12 miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

Dla złagodzenia skutków podwyżki czynszów istnieje system dodatków mieszkaniowych określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U Nr 71, poz. 734 ze zm.).

SG/SG

wz. Prezydenta Miasta
I Zastępcę Prezydenta
Miasta

Iwona Mandżuk-Dudek