

**ZARZĄDZENIE NR 343/2015**  
**PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 12 października 2015 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia  
wchodzące w skład zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec**

Na podstawie: *art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz § 7 ust. 5 i ust. 6 Załącznika do 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 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dn. 28 września 2015 r. poz. 3938 )*

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1.** 1. Stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne ustala się w wysokości **5,93 zł za 1 m<sup>2</sup>** 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.** 1. Stawkę czynszu za lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia ustala się w wysokości **1,26 zł za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

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

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01 lutego 2016 r.

**§ 5.** Tracą moc Zarządzenie nr 343/2012 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 18 września 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec oraz Zarządzenie nr 468/2012 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec. DCW/JF

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**

Załącznik do Zarządzenia Nr 343/2015

Prezydenta Miasta Bolesławiec

z dnia 12 października 2015 r.

**TABELA OCZYNSZOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH**

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

| <b>L.P.</b> | <b>CZYNNIKI<br/>OBNIŻAJĄCE<br/>STAWKĘ BAZOWĄ*</b>                                                          | <b>%<br/>OBNIŻKI<br/>W STOSUNK<br/>U DO<br/>STAWKI<br/>BAZOWEJ</b> | <b>L.P.</b> | <b>CZYNNIKI<br/>PODWYŻSZAJĄCE<br/>STAWKĘ BAZOWĄ</b>                                           | <b>%<br/>PODWYŻKI<br/>W STOSUNK<br/>U DO<br/>STAWKI<br/>BAZOWEJ</b> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1.          | położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku                                             | 5%                                                                 | 1.          | położenie lokalu na I i II piętrze                                                            | 5%                                                                  |
| 2.          | położenie lokali w suterenie                                                                               | 20%                                                                | 2.          | wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej             | 10%                                                                 |
| 3.          | lokale bez gazu przewodowego                                                                               | 20%                                                                | 3.          | wyposażenie lokalu w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej                             | 5%                                                                  |
| 4.          | lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien                                                        | 10%                                                                | 4.          | wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej | 5%                                                                  |
| 5.          | lokale nieposiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego                                                   | 10%                                                                |             |                                                                                               |                                                                     |
| 6.          | lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców | 20%                                                                |             |                                                                                               |                                                                     |
| 7.          | lokale bez łazienki                                                                                        | 20%                                                                |             |                                                                                               |                                                                     |
| 8.          | lokale bez WC                                                                                              | 20%                                                                |             |                                                                                               |                                                                     |
| 9.          | stan techniczny budynku średni i dostateczny                                                               | 10%                                                                |             |                                                                                               |                                                                     |

\*) obniżenie czynszu może nastąpić nie więcej niż z dwóch tytułów i nie więcej niż o 40%

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**

## UZASADNIENIE

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

Zgodnie z § 7 ust. 1 załącznika do Uchwały nr XIII/165/2015 Rady Miasta Bolesławiec na lata 2015-2020 z dnia 23 września 2015 r. Miasto będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

Ostatnia podwyżka czynszu dokonana była w 2012 r. i od 1 stycznia 2013 r. wynosiła odpowiednio: za lokale mieszkalne – 5,65 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia – 1,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Wydatki bieżące na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta za 2014 r. wyniosły 6.246.158 zł. Dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych wyniósł w 2014 r. 3.596.407 zł, co przy uwzględnieniu ogólnej powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego wyznacza średni dochód z tytułu czynszu w wysokości 4,56 zł/m<sup>2</sup>. Stanowiło to około 80% stawki bazowej, równej 5,65 zł. Z przeprowadzonych analiz wynika, że obecne stawki czynszu nie zapewniają samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wskaźnik pokrycia kosztów wpłatami czynszu w roku 2014 wyniósł 57,58 %.

Z dniem 1 lutego 2016 r. stawka bazowa czynszu wyniesie 5,93 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i wzrośnie w stosunku do kwoty 5,65 zł o 5 %. Zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia stawka czynszu określona w § 1 ust. 1 będzie podlegała obniżeniu lub zwiększeniu i będzie przedstawiać się następująco:

### Czynniki obniżające:

1. położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku o 5% - tj. do kwoty czynszu **5,63 zł/m<sup>2</sup>**,
2. lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien, lokale nieposiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego, stan techniczny budynku średni i dostateczny o 10% - tj. do kwoty czynszu **5,34 zł/m<sup>2</sup>**,
3. położenie lokali w suterenie, lokale bez gazu przewodowego, lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców, lokale bez łazienki, lokale bez WC o 20% - tj. do kwoty czynszu **4,74 zł/m<sup>2</sup>**.

Obniżenie czynszu może nastąpić nie więcej niż z dwóch tytułów i nie więcej niż o 40%, tj. do kwoty **3,56 zł/m<sup>2</sup>**.

### Czynniki podwyższające:

1. położenie lokalu mieszkalnego na I i II piętrze, wyposażenie lokalu w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej, wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej o 5% - tj. do kwoty czynszu **6,23 zł/m<sup>2</sup>**,
2. wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej o 10% - tj. do kwoty czynszu **6,52 zł/m<sup>2</sup>**.

Maksymalna wartość czynszu z tytułu czynników podwyższających wyniesie **7,12 zł/m<sup>2</sup>**.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 oraz art. 25 e. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu za lokal socjalny oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Z dniem 1 lutego 2016 r. stawka bazowa czynszu wyniesie 5,93 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, a najniższy czynsz 3,56 zł/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz tymczasowe pomieszczenie wynosić będzie 1,26 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 35,39 % najniższego czynszu i wzrośnie w stosunku do kwoty 1,20 zł o 5%.

Dla złagodzenia skutków podwyżki czynszów istnieje system dodatków mieszkaniowych określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Osoby, które osiągają niskie dochody i zajmują lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec mogą również ubiegać się o obniżkę czynszu udzielaną na podstawie Zarządzenia nr 71/2014 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w Gminie Miejskiej Bolesławiec. DCW/JF

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**