

**ZARZĄDZENIE NR 310/2016**  
**PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 17 października 2016 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe  
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 2016 poz. 1610 j.t.) 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 dnia 28 września 2015 r. poz. 3938 )*

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1.** 1. Ustalam stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w wysokości **6,52 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. Ustalam stawkę czynszu za lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe w wysokości **1,39 zł za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu.

2. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu, o których mowa w § 1 ust. 2, nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

**§ 3.** Stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu obowiązują przez okres 12 miesięcy, licząc od dnia 1 lutego 2017 r.

**§ 4.** Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

**§ 5.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01 lutego 2017 r.

**§ 6.** Traci moc 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. DCW/JF

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**

Załącznik do Zarządzenia Nr 310/2016

Prezydenta Miasta Bolesławiec

z dnia 17 października 2016 r.

**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	% PODWYŻKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ
1.	Położenie lokali w suterenie	20%	1.	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej	10%
2.	Lokale bez gazu przewodowego	20%	2.	Wyposażenie lokalu w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej	5%
3.	Lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców	20%	3.	Wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	5%
4.	Lokale bez łazienki	20%	4.	Położenie lokalu mieszkalnego na I lub II kondygnacji	5%
5.	Lokale bez w.c.	20%			
6.	Lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien	10%			
7.	Lokale nie posiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego	10%			
8.	Stan techniczny budynku określono na średni i dostateczny	10%			
9.	Położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku	5%			

\*) obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników i nie może przekroczyć 40% stawki bazowej

\*\*) czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

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 z dnia 23 września 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2015-2020, Miasto będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. W § 7 ust. 5 w/w uchwały zapisano, że dokonywanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało nie częściej niż raz w roku.

Ostatnia podwyżka stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne nastąpiła z dniem 1 lutego 2016 r. i obecnie wynosi 5,93 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Średnia stawka czynszu z całych zasobów (bez lokali socjalnych) wynosi 5,32 zł za 1 m<sup>2</sup>.

**W 2016 r.** przewidywane dochody z najmu lokali mieszkalnych to kwota **3 527 000 zł**, z czego prawie 77 % przeznaczony jest na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych na fundusze remontowe i zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (planowana kwota na 2016 r – **2 730 000 zł**). Pozostaje kwota 797 000 zł, która z dochodami z najmu lokali użytkowych - ok.500 000 zł, daje kwotę 1 297 000 zł. Na pokrycie pozostałych kosztów bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy **zostaje kwota 1,74 zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

Pozostałe koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego to m.in. remonty mieszkań wykonywane przez własne ekipy - ok. 970 000 zł, remonty wykonywane systemem zleconym (wymiana okien, awarie, remonty dachów, remont wolnych lokali) – ok. 440 000 zł, koszty dotyczące budynków w 100 % gminnych (sprzątanie, usługi kominiarskie, energia elektryczna, deratyzacja, obsługa administracyjna) – ok.600 000 zł – razem **2 010 000 zł, tj. 2,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

Jak widać środki finansowe, które pozostają po odjęciu wpłat do wspólnot mieszkaniowych są niewystarczające na pokrycie w/w kosztów (brakuje ok. 713 000 zł). W przypadku zaplanowania remontów na 2017 r. brakująca kwota będzie jeszcze większa. W związku z powyższym z dniem 01 lutego 2017 r. dokonuje się zmiany stawki bazowej czynszu, która wyniesie 6,52 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i wzrośnie w stosunku do kwoty 5,93 zł o 10 %. Zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia stawka czynszu określona w § 1 ust. 1 zarządzenia, będzie podlegała obniżeniu lub zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu i będzie przedstawiać się następująco:

### **Czynniki obniżające:**

1. Lokal mieszkalny usytuowany na parterze, lub na ostatniej kondygnacji o 5% - tj. do kwoty czynszu **6,19 zł/m<sup>2</sup>,**
2. Lokal mieszkalny posiadający pomieszczenia kuchenne bez okien, lokal mieszkalny nie posiadający odrębnego pomieszczenia kuchennego, stan techniczny budynku określono na średni i dostateczny o 10% - tj. do kwoty czynszu **5,87 zł/m<sup>2</sup>,**
3. Lokal mieszkalny bez w.c., bez łazienki, bez gazu przewodowego, ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców, lokal mieszkalny w suterenie o 20% - tj. do kwoty czynszu **5,21 zł/m<sup>2</sup>.**

Obniżenie stawki czynszu może nastąpić łącznie tylko z tytułu 2 czynników i nie może przekroczyć 40% stawki, tj. do kwoty czynszu **3,92 zł/m<sup>2</sup>.**

### **Czynniki podwyższające:**

1. Położenie lokalu mieszkalnego na I lub II kondygnacji, wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej, wyposażenie lokalu w instalację c.o. zasilaną z kotłowni lokalnej o 5% - tj. do kwoty czynszu **6,85 zł/m<sup>2</sup>,**
2. Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej o 10% - tj. do kwoty czynszu **7,17 zł/m<sup>2</sup>.**

Maksymalna wartość czynszu z tytułu czynników podwyższających wyniesie **7,83 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 pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Z dniem 01 lutego 2017 r. stawka bazowa czynszu wyniesie 6,52 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, a najniższy czynsz 3,92 zł/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe wynosić będzie 1,39 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 35,46 % najniższego czynszu.

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 ubiegać się o obniżkę czynszu udzielaną na podstawie Zarządzenia nr 71/2014 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 06 marca 2014 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w Gminie Miejskiej Bolesławiec.

Zarządzenie wywołuje skutki finansowe po stronie dochodów Gminy Miejskiej Bolesławiec.  
DCW/JF

I Zastępca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**