

ZARZĄDZENIE NR 303/2021
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 7 października 2021 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokalu mieszkalnego,
najem socjalny lokalu oraz za najem tymczasowych pomieszczeń,
wchodzących w skład mieszkaniowego 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 2020 poz. 611, z 2021 r. poz. 11 i 1243) oraz § 8 załącznika do Uchwały nr XXV/292/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 80 i 1063)

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Ustalam stawkę bazową czynszu za najem lokalu mieszkalnego w wysokości **8,68 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, według tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Ustalam stawkę czynszu za najem socjalny lokalu oraz za najem tymczasowych pomieszczeń w wysokości **2,42 zł za 1 m²** 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 najem socjalny lokalu i za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 3. Stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu obowiązywać będą od dnia 1 stycznia 2022 r.

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

§ 5. Traci moc Zarządzenie nr 289/2020 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 15 września 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia wchodzące w skład zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

II Z-ca Prezydenta Miasta

Iwona Mandżuk-Dudek

TABELA OCZYNSZOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego

L.P.	CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA OBNIŻENIE STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU*	% OBNIŻKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ	L.P.	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU	% PODWYŻKI W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ
1.	Położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji budynku	5	1.	Położenie lokalu na I lub II piętrze	5
2.	Lokale bez gazu przewodowego	10			
3.	Lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien	10			
4.	Lokale nie posiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego	10			
5.	Lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców)	10			
6.	Lokale bez łazienki	20			
7.	Lokale bez w.c.	20			
8.	Lokale bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej	10			

9.	Lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej	5			
10.	Stan techniczny budynku - średni i dostateczny	10			

*) Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie przekroczy 40%.

Uzasadnienie

Zgodnie z § 8 załącznika do Uchwały nr XXV/292/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2021-2025, Miasto będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków.

Aktualna stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne wynosi 7,89 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i obowiązuje od stycznia 2021 r.

Dochody z czynszów w przeważającej części (ok.70 %) przeznacza się na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych na fundusze remontowe i zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości. Pozostałe koszty utrzymania to koszty budynków będących w 100% własnością Gminy Miejskiej oraz koszty dotyczące samych lokali komunalnych. Obiekty te wymagają termomodernizacji, wymiany okien, nowych elewacji, remontów dachów, klatek schodowych, zmiany instalacji centralnego ogrzewania czy ich regulacji. Duże koszty generują również remonty wolnych lokali. Wzrost płacy minimalnej, cen materiałów i energii powoduje znaczny wzrost tych kosztów.

Uzyskane dochody z podwyżki czynszów zostaną przeznaczone na ich pokrycie.

W związku z powyższym z dniem 01 stycznia 2022 r. proponuje się dokonać zmiany stawki bazowej czynszu z kwoty 7,89 zł/m² do kwoty 8,68 zł/m² powierzchni użytkowej lokali, czyli 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.

Wprowadzona podwyżka bazowej stawki czynszu nie spowoduje przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która dla Województwa Dolnośląskiego obecnie wynosi 12,49 zł/m².

Czynsz za najem socjalny lokalu i za tymczasowe pomieszczenia:

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 najem socjalny lokalu oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Od dnia 01 stycznia 2021 r. stawka czynszu za lokal socjalny oraz za tymczasowe pomieszczenie wynosi 2,20 zł/m², co stanowi 46,51 % najniższego czynszu. Po podwyżce, od 01 stycznia 2022 r. stawka ta wynosić będzie 2,42 zł/m² powierzchni użytkowej lokali, co w stosunku do najniższej stawki czynszu za lokale mieszkalne wynosić będzie 46,54%.

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 380/2016 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 8 grudnia 2016 r. w sprawie trybu postępowania przy stosowaniu obniżek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w Gminie Miejskiej Bolesławiec.

Zarządzenie wywołuje skutki finansowe po stronie dochodów Gminy Miejskiej Bolesławiec.

II Z-ca Prezydenta Miasta

Iwona Mandżuk-Dudek