

**ZARZĄDZENIE NR 337/2018**  
**PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 28 listopada 2018 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia  
wchodzące 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 (j.t. Dz.U. z 2018 poz.1234 ze zm.) oraz § 7 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 ze zm.)*

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1.** 1. Ustalam stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne w wysokości **7,17 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 tymczasowe pomieszczenia w wysokości **2,00 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 tymczasowe pomieszczenia

**§ 3.** Stawki czynszu określone w niniejszym zarządzeniu obowiązywać będą od dnia 1 kwietnia 2019 r.

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

**§ 5.** Traci moc 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.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

I Z-ca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandżuk-Dudek**

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

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

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

I Z-ca 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 Kodeksy cywilnego – jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki.

Zgodnie z § 7 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 dalszej części uchwały zapisano, że dokonywanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało nie częściej niż raz w roku.

Ostatnia podwyżka stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne miała miejsce w 2017 r. i od m-ca lutego tego roku do dnia dzisiejszego wynosi **6,52 zł za 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej mieszkań. Średni czynsz z całych zasobów (bez lokali socjalnych) wynosi **4,63 zł**.

**W 2018 r.** przewidywane dochody z najmu lokali mieszkalnych to kwota **3.073.000 zł**, z czego prawie 82 % przeznaczony się na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych na fundusze remontowe i zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (planowana kwota na 2018 r – **2.523.000 zł**). Pozostaje kwota 550.000 zł, która z dochodami z najmu lokali użytkowych - ok.480.000 zł, daje kwotę 1.030.000 zł. Na pokrycie pozostałych kosztów bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy **zostaje kwota 1,56 zł/m<sup>2</sup>/m-c.**

Pozostałe koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego to m.in. remonty mieszkań wykonywane przez własne ekipy - ok. **900.000 zł**, remonty wykonywane systemem zleconym (wymiana okien, awarie, remonty dachów, remont wolnych lokali) – ok. **350.000 zł**, koszty dotyczące budynków w 100 % gminnych (sprzątanie, usługi kominiarskie, energia elektryczna, deratyzacja, obsługa administracyjna) – ok. **600.000 zł** – razem **1.850.000 zł, tj. 2,80zł/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. 820.000 zł. W związku z powyższym z dniem 01 kwietnia 2019 r. proponuje się dokonać zmiany stawki bazowej czynszu z **kwoty 6.52 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 7.17 zł/m<sup>2</sup> 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 i będzie przedstawiać się następująco:

### **Czynniki obniżające:**

- 1) lokale usytuowane na parterze lub na ostatniej kondygnacji i lokale bez instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej - o 5% - tj. do kwoty czynszu **6,81 zł/m<sup>2</sup>,**
- 2) lokale posiadające pomieszczenia kuchenne bez okien, lokale nie posiadające odrębnego pomieszczenia kuchennego, lokale ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój, łazienka) przez dwóch odrębnych najemców, lokale bez gazu przewodowego oraz bez instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej, lokale w budynkach, których stan techniczny określono na średni i dostateczny - o 10% - tj. do kwoty czynszu **6,45 zł/m<sup>2</sup>,**
- 3) lokale bez w.c. i bez łazienki - o 20% - tj. do kwoty czynszu **5,74 zł/m<sup>2</sup>.**

Na obniżenie wartości użytkowej lokalu może mieć wpływ kilka czynników jednocześnie pod warunkiem, że maksymalna wartość czynników obniżających nie może przekroczyć 40%, tj do kwoty **4,30 zł/m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokalu.

### **Czynniki podwyższające:**

Jedynym czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokalu jest położenie lokalu na I lub II kondygnacji - o 5% - tj. do kwoty czynszu **7,53 zł/m<sup>2</sup>**. Wartość ta jest jednocześnie maksymalną wartością czynszu występująca w zasobie Gminy Miejskiej Bolesławiec.

### **Czynsz za lokal socjalny 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 lokal socjalny oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Od dnia 01 lutego 2017 r. stawka czynszu za lokal socjalny oraz za tymczasowe pomieszczenie wynosi 1,39 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 35,46 % najniższego czynszu. Proponuje się aby od kwietnia 2019 r. stawka ta wynosiła 2,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, co w stosunku do najniższej stawki czynszu za lokale mieszkalne wynosić będzie 46,51%.

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. SG/SG

I Z-ca Prezydenta Miasta

**Iwona Mandzuk-Dudek**