

**Zarządzenie Nr G/347/11  
Burmistrza Ścinawy  
z dnia 03 października 2011r.**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 7, art. 8 pkt 1, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), ust. 4 rozdziału Nr 5 załącznika do uchwały Nr XXXV/157/2008 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa, **zarządzam co następuje:**

**§ 1**

Ustala się bazową miesięczną stawkę czynszu za lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa w wysokości **2,00 zł/m<sup>2</sup>**.

**§ 2**

Ustala się miesięczną stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości **0,65 zł/m<sup>2</sup>**.

**§ 3**

Ustala się, że wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych oblicza się przyjmując czynniki obniżające lub podwyżające ich wartość użytkową, zawarte w załączniku Nr 1 do zarządzenia.

**§ 4**

Traci moc Zarządzenie Nr G/118/10 Burmistrza Ścinawy z dnia 8 czerwca 2010r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa.

**§ 5**

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Ścinawie.

**§ 6**

Zarządzenie wchodzi z dniem 1 lutego 2012r.

## **U Z A S A   D N I E N I E**

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXV/157/2008 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ścinawa, Burmistrz Ścinawy ustala nową stawkę bazową czynszu najmu w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 0,057% wartości odtworzeniowej. Nowa stawka bazowa jest wyższa od obowiązującej obecnie o 22,7%.

Stawka 2,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką bazową, a stawka czynszu dla konkretnego lokalu zostanie obliczona na podstawie przedstawionych poniżej czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, tj.:

### **Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu;**

- łazienka w lokalu- **20%**
- ubikacja splukiwana w lokalu- **20%**
- lokal z w.c położonym poza budynkiem do wyłącznego użytku najemcy- **10%**
- łazienka przeznaczona do wspólnego użytku najemców co najmniej dwóch lokali-**10%**
- w.c. położone w budynku poza lokalem przeznaczone do użytku wspólnego-**5%**
- powierzchnia użytkowa lokalu lub domu jednorodzinnego przekraczająca 80 m<sup>2</sup>-**10%**
- przedmiotem najmu jest dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej-**25%**

### **Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu :**

- brak urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w lokalach- **20%**
- kuchnia bez naturalnego oświetlenia- **10%**
- brak odrębnego pomieszczenia kuchennego- **20%**
- lokal położony powyżej V kondygnacji bez windy- **5%**
- lokal położony poza obszarem miasta Ścinawa- **20%**

Podwyżka stawek czynszu nie spowoduje przekroczenia bariery 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla najwyższej stawki czynszu najmu.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla województwa dolnośląskiego, w stosunku do którego określa się stawki czynszu wynosi 3.523,00 zł/m<sup>2</sup> (Obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 26 września 2011r.).

Z tego wynika, że stawka czynszu pozwalająca na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym może wynosić 8,81 zł/m<sup>2</sup> (3% wartości odtworzeniowej).

Przedstawiona podwyżka stawki czynszowej pozwoli w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczyć pokrycie kosztów eksploatacyjnych i remontów w zasobach mieszkaniowych Gminy Ścinawa i jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Uzyskane dzięki wyżej opisanej zmianie, dodatkowe wpływy pozwolą na zwiększenie funduszu remontowego ZGK w Ścinawie i realizację planowanego zakresu remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ścinawa.

Zwiększenie opłat czynszowych dla części społeczeństwa, znajdującej się w gorszej kondycji finansowej, rekompensowane będzie dodatkami mieszkaniowymi dla najemców uprawnionych do ich otrzymywania.

**Sporządziła: Julia Sobko**

Wpływy nie pokrywają ponoszonych kosztów na eksploatację budynków i fundusz remontowy. Jedynie w 85,1 % rekompensują poniesione koszty za 2009 r.

Na podstawie danych za rok ubiegły można stwierdzić, że stawka nie pokrywa w pełni poniesionych kosztów na eksploatację budynków pomimo otrzymanej dotacji.

W roku bieżącym w przypadku braku dotacji oraz nie podniesienia stawki czynszowej wynik będzie ujemny i przychody z czynszu nie pozwolą na pokrycie w pełni zaplanowanych kosztów, a niezbędnych do prawidłowej i bieżącej obsługi budynków .

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ścinawa posiadają różny standard.

W planie rocznym na 2010r. przyjęto planowane przychody z tytułu eksploatacji budynków w wysokości 700.000,-zł, a planowane koszty do poniesienia na 2010r. na eksploatację budynków w wysokości 820.000,- zł.

Stawka czynszu podstawowa obowiązująca nie pokryje w pełni kosztów planowanych, w związku z powyższym Zakład proponuje wprowadzenie nowych stawek z dniem 01.10.2010r. Dotychczas obowiązujące stawki w przypadku pozytywnie podjętej decyzji muszą być wypowiedziane z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.