

## **ZARZĄDZENIE NR 1767/23**

### **BURMISTRZA ŚWIECIA**

**z dnia 20 grudnia 2023 r.**

#### **w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), w związku z art. 8 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i § 7 ust.3 załącznika do uchwały nr 289/21 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2021 r. poz. 6553),

#### **zarządzam, co następuje:**

**§ 1.** Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 6,56 zł dla lokali mieszkalnych.

**§ 2.1.** Wysokość czynszu dla konkretnego lokalu uzależniona jest od czynników obniżających oraz podwyższających stawkę bazową czynszu i została określona w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

**2.** Wykazy budynków, których dotyczą stawki czynszowe określone w załączniku nr 1, stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszego Zarządzenia.

**3.** Ustala się czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w wysokości 2,46 zł/m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Zarządcy budynków są zobowiązani w terminie miesiąca, od daty wejścia w życie zarządzenia, sporządzić aneksy do umów najmu wynikające ze zmiany przepisów i przekazać je najemcom lokali.

**§ 5.** Wykonanie Zarządzenia powierza się Prezesowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu.

**§ 6.** Traci moc Zarządzenie Nr 1419/22 z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

**§ 7.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2024 r.

**Burmistrz Świecia**

**Krzysztof Kulakowski**

## Uzasadnienie:

Zasady ustalania czynszu zawierają dwie ustawy: ustawa o ochronie praw lokatorów oraz kodeks cywilny. Ustawa o ochronie praw lokatorów ma charakter *lex specialis* w stosunku do kodeksu cywilnego. Oznacza to, że stosuje się ją w pierwszej kolejności. Dopiero gdy nie reguluje danej kwestii należy opierać się na kodeksie cywilnym.

Ustawa o ochronie praw lokatorów dotyczy nie tylko wydatków mieszkaniowych ściśle związanych z czynszem, ale także opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. energię, gaz, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych (art.2 ust.1 pkt.8).

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie zawiera jednak żadnych zasad ich ustalania. Te zasady regulują przepisy dotyczące poszczególnych mediów, tj. (prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków oraz ustawa o utrzymaniu porządku i czystości na terenie gminy) i te stanowią 70% wydatków mieszkaniowych więc są istotnym składnikiem w budżetach domowych rodzin. Gmina, nie chcąc tworzyć stawek monopolistycznych kieruje się nie tylko ustawą, ale także możliwościami finansowymi najemców.

Przyjmując stawkę bazową czynszu w wysokości 6,56 zł/m<sup>2</sup> wziąłem pod uwagę poziom potencjalnych przychodów wpisanych w wieloletnim planie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, średnioroczny wzrost inflacji o 10,1% (IV kwartał 2022 r., I,II,III kwartał 2023 r.) oraz konieczność zmniejszenia różnicy pomiędzy przychodami z czynszów lokali z kosztami wynikającymi z 10 miesięcy roku 2023 tj. kwoty 273 tys. złotych. Maksymalna stawka stanowi tylko 1,41% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko-pomorskiego. W przypadku budynków, w których została wykonana termomodernizacja wyższa stawka czynszu jest uzasadniona zwiększonymi nakładami na finansowanie termomodernizacji. Podwyżka pozwoli we właściwym stanie utrzymać budynki tak, aby nie uległy dekapitalizacji. Na problem kształtowania czynszów nie można patrzeć jedynie przez pryzmat podwyżek, przede wszystkim konieczne jest określenie niezbędnych składników czynszu.

Ustawa i kodeks cywilny nie zawierają definicji czynszu. Ustawa mówi jednak o opłatach, które nie wchodzi w jego skład.

W oparciu o powyższe składnikami czynszu są koszty :

- 1) drobnych remontów, modernizacji,
- 2) sprzątnięcia klatek schodowych i terenów w otoczeniu budynków,
- 3) oświetlenia części wspólnych budynku,
- 4) funduszu remontowego płaconego do wspólnot mieszkaniowych,
- 5) wynagrodzenie zarządcy.

I. TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE  
ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH, W KTÓRYCH ZOSTAŁA  
PRZEPROWADZONA TERMOMODERNIZACJA

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacyjne	Położenie budynku	
		Świecie	poza Świeciem
1.	Mieszkanie o współczesnym stand. (z c.o.)	6,89	6,56
2.	Lokal bez instalacji c.o.	6,56	6,21
3.	Lokal bez gazu sieciowego	6,21	5,91
4.	Lokal tylko z wc lub z łazienką	5,91	5,57
5.	Lokal bez instalacji wod. – kan.	5,57	5,24

II. TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE  
ZNAJDUJĄCE SIĘ W POZOSTAŁYCH BUDYNKACH

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacyjne	Położenie budynku	
		Świecie	poza Świeciem
1.	Mieszkanie o współczesnym stand. (z c.o.)	6,56	6,21
2.	Lokal bez instalacji c.o.	6,21	5,91
3.	Lokal bez gazu sieciowego	5,91	5,57
4.	Lokal tylko z wc lub z łazienką	5,57	5,24
5.	Lokal bez instalacji wod. – kan.	5,24	4,92

Wykaz budynków, których dotyczą stawki czynszowe z **tabeli I** ujętej w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr 1767/23 Burmistrza Świecia w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,

**- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których została przeprowadzona termomodernizacja.**

**1. Miasto Świecie ulice:**

- 1) Batorego 1,
- 2) Duży Rynek 7,
- 3) Duży Rynek 9,
- 4) Duży Rynek 10
- 5) Klasztorna 9,
- 6) Klasztorna 17,
- 7) Kopernika 1,
- 8) Kopernika 2A,
- 9) Kopernika 7,
- 10) Grzymisława 10,
- 11) Mestwina 18,
- 12) Młyńska 8,
- 13) Młyńska 11,
- 14) Młyńska 12,
- 15) Młyńska 18,
- 16) Młyńska 18A,
- 17) Młyńska 20,
- 18) Świętopełka 6,
- 19) Świętopełka 21
- 20) Św. Wojciecha 21,
- 21) Sądowa 5,
- 22) Sądowa 8,
- 23) Sądowa 10,
- 24) Sądowa 16,
- 25) Sądowa 27,
- 26) Wojska Polskiego 23,
- 27) Wojska Polskiego 69,
- 28) Wojska Polskiego 69A,
- 29) Wojska Polskiego 69B
- 30) Wojska Polskiego 71,
- 31) Wojska Polskiego 71A,
- 32) Wojska Polskiego 71B,
- 33) Wojska Polskiego 73,
- 34) Wojska Polskiego 73A,
- 35) Wojska Polskiego 75,
- 36) Wojska Polskiego 75A,
- 37) Wojska Polskiego 77,
- 38) Wojska Polskiego 77A,
- 39) Wojska Polskiego 77B,
- 40) Wojska Polskiego 95.
- 41) Wojska Polskiego 110,
- 42) Wojska Polskiego 114,
- 43) Wojska Polskiego 141,
- 44) Wojska Polskiego 163,
- 45) Wojska Polskiego 165,
- 46) Wojska Polskiego 167,
- 47) Wojska Polskiego 167A,
- 48) Wojska Polskiego 169,
- 49) Kościuszki 4,
- 50) Kościuszki 4B,
- 51) Kościuszki 4C,
- 52) Kościuszki 8,
- 53) Kościuszki 10,
- 54) Kościuszki 11,
- 55) Kościuszki 12,
- 56) Kościuszki 13,

- 57) Kościuszki 14,
- 58) Kościuszki 15,
- 59) Kościuszki 17,
- 60) Kościuszki 19,
- 61) Gen. Hallera 2,
- 62) Gen. Hallera 2A,
- 63) Gen. Hallera 3,
- 64) Laskowicka 1,
- 65) Krasickiego 2,
- 66) Krasickiego 4,
- 67) Krasickiego 6,
- 68) Wodna 1,
- 69) Żwirki i Wigury 7A,
- 70) Żwirki i Wigury 9,
- 71) Żwirki i Wigury 11,
- 72) Tucholska 7A,
- 73) Tucholska 7B,
- 74) Tucholska 7C,
- 75) Tucholska 5,
- 76) Tucholska 7/4A,
- 77) Tucholska 7/5
- 78) Tucholska 7/8
- 79) Paderewskiego 2,
- 80) Paderewskiego 2B
- 81) Mały Rynek 4,
- 82) Pocztowa 2,
- 83) Pocztowa 3,
- 84) Browarowa 2,
- 85) Mickiewicza 8,
- 86) Mickiewicza 13,
- 87) Mickiewicza 17,
- 88) Ogrodowa 8,
- 89) Południowa 5,
- 90) Polna 1,
- 91) Polna 3,
- 92) Polna 6,
- 93) Polna 19A,
- 94) Chełmińska 10,
- 95) Chełmińska 12,
- 96) Sportowa 29,
- 97) Słowackiego 2,
- 98) Słowackiego 10,
- 99) Skłodowskiej Curie 1C,
- 100) Klasztorna 3,
- 101) Kościuszki 4A,
- 102) Świętego Wincentego 2A,
- 103) Sienkiewicza 6,
- 104) Szkolna 3,
- 105) Wojska Polskiego 195,
- 106) 10 Lutego 12,
- 107) Klasztorna 7,
- 108) Wojska Polskiego 25,
- 109) Wojska Polskiego 45,
- 110) Wojska Polskiego 87.

## **2. Gruczno ulice:**

- 1) Świecka 48B.

## **3. Terespol Pomorski ulice:**

- 1) Szkolna 26,
- 2) Szkolna 28.

## **4. Pozostałe miejscowości:**

- 1) Sulnowo 29,      8) Wiąg 14B
- 2) Sulnowo 51,      9) Wiąg 14C,
- 3) Sulnowo 53,      10) Wiąg 14D,
- 4) Ernestowo 17,    11) Sartowice 10,
- 5) Czaple 23,      12) Głogówko Królewskie, ul. Długa 3,
- 6) Czaple 23 B,    13) Sulnowo 52.
- 7) Czaple 23 C

Wykaz budynków, których dotyczą stawki czynszowe z **tabeli II** ujętej w załączniku nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Świecia nr 1767/23 w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,

**- lokale mieszkalne znajdujące się w pozostałych budynkach.**

**1. Miasto Świecie - ulice:**

- 1) 10 Lutego 2,
- 2) 10 Lutego 6,
- 3) 10 Lutego 15,
- 4) 10 Lutego 18,
- 5) Mickiewicza 10,
- 6) Grzymisława 2,
- 7) Grzymisława 9,
- 8) Klasztorna 14,
- 9) Kopernika 10,
- 10) Kopernika 13,
- 11) Kościuszki 1,
- 12) Gen. Hallera 1,
- 13) Mestwina 1,
- 14) Mestwina 5,
- 15) Mestwina 6,
- 16) Mestwina 7,
- 17) Mestwina 14,
- 18) Sądowa 1,
- 19) Sądowa 9,
- 20) Sądowa 17,
- 21) Mały Rynek 1,
- 22) Duży Rynek 5,
- 23) Sienkiewicza 10,
- 24) Witosza 12,
- 25) Parowa 2,
- 26) Browarowa 3,
- 27) Świętopełka 3,
- 28) Szkolna 1,
- 29) Szkolna 2,
- 30) Ogrodowa 9,
- 31) Polna 2,
- 32) Polna 4,
- 33) Polna 4A,
- 34) Polna 29,
- 35) Polna 31,
- 36) Wojska Polskiego 8,
- 37) Wojska Polskiego 10,
- 38) Wojska Polskiego 14,
- 39) Wojska Polskiego 24,
- 40) Wojska Polskiego 83,
- 41) Wojska Polskiego 117,
- 42) Wojska Polskiego 127,
- 43) Wojska Polskiego 131,
- 44) Wojska Polskiego 137,
- 45) Wojska Polskiego 155,
- 46) Mickiewicza 27.

**2. Gruczno - ulice:**

- 1) Młyńska 3,
- 2) Ogrodowa 5,
- 3) Wojska Polskiego 19,
- 4) Wojska Polskiego 24.

**3. Terespol Pomorski - ulice:**

- 1) Dworcowa 16,
- 2) Dworcowa 23.

**4. Pozostałe miejscowości:**

- 1) Drozdowo 13,
- 2) Skarszewo 9,
- 3) Sulnówko 41,
- 4) Czapelki 10,
- 5) Wielki Konopat 36,
- 6) Wiąg 21B,
- 7) Wiąg 30,
- 8) Wiąg 55.