

Zarządzenie Nr.1232./09
Burmistrza Świecia
z dnia.23.grudnia.2009r.

W sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art.8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266) w oparciu o rozdział IV Polityki Czynszowej „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2007-2011” (Uchwała Nr 62/07 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 04.06.2007r.),

Burmistrz Świecia
zarządza:

§ 1

Ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 2,95zł.

§ 2

Wysokość czynszu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, położenia budynku określa załącznik nr 1 od niniejszego Zarządzenia.

§ 3

Ustalić trzy grupy położenia budynków mieszkalnych na terenie gminy:

- I - miasto Świecie,
- II - Gruczno,
- III - pozostałe wsie z terenu gminy Świecie.

§ 4

Obniżyć stawkę czynszu, o którym mowa w § 2 o 10% jeżeli lokal położony jest w suterenie.

§ 5

Zmienić czynsz socjalny do wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. 0,95 zł/m².

§ 6

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.

§ 7

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


§ 8

Traci moc Zarządzenie Nr 910/2009 z dnia 05 stycznia 2009 r.

§ 9

Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2010 r.

BURMISTRZ


Tadeusz Pogoda

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, trzeba sięgnąć po k.c.

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

Ustawa o ochronie nie zawiera jednak żadnych zasad ich ustalania. Te zasady zawierają przepisy dotyczące poszczególnych mediów (prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków), a tymczasem stanowią one 70% wydatków mieszkaniowych, i są istotnym składnikiem w budżecie domowym rodzin. Gmina, nie chcąc tworzyć stawek monopolistycznych, kieruje się nie tylko ustawą, ale także możliwościami finansowymi najemców.

Przyjmując stawkę czynszu w wysokości 2,95 zł/m² wziąłem pod uwagę przewidywaną inflację 3 % za rok 2009 r. Stawka ta stanowi 0,93 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Nadmierna podwyżka czynszu oznaczałaby jeszcze większy wzrost zaległości, które obecnie stanowią i tak duży ciężar dla Gminy. Korzystnym rozwiązaniem miały być ugody zawierane pomiędzy lokatorem i zarządcą na spłatę zadłużeń. Stały się jednak dodatkowym obciążeniem dla zarządców, gdyż większość lokatorów jest niekonsekwentna i nie wywiązuje się z zawartej ugody.

Wygórowana stawka czynszu spowodowałaby wzrost wypłaty dodatków mieszkaniowych, gdyż wypłata tego świadczenia jest zadaniem własnym gmin w całości finansowanym z ich dochodów własnych, gdyż rodziny ubiegające się o w/w pomoc osiągają w chwili obecnej dochody na poziomie minimum socjalnego.

Podwyżka pozwoli we właściwym stopniu utrzymać budynki w należytym stanie. Na problem kształtowania czynszów nie można patrzeć jedynie przez pryzmat podwyżek, przede wszystkim konieczne jest określenie niezbędnych składników czynszu.

Ustawa ani k.c. nie zawierają definicji czynszu. Ustawa mówi jednak o opłatach, które nie wchodzi w jego skład, łatwo więc ustalić, które wydatki wynajmującego wlicza się do czynszu.

W jego skład wchodzi przede wszystkim koszty :

- drobnych remontów, modernizacji,
- sprzątnięcia klatek schodowych i terenów w otoczeniu budynków,
- oświetlenia części wspólnych budynku,
- funduszu remontowego płaconego do Wspólnot Mieszkaniowych ,
- wynagrodzenie zarządcy.

Wobec wyżej wymienionych argumentów podwyżka czynszu w wysokości 3% za 1m² jest wystarczająca i zasadna.

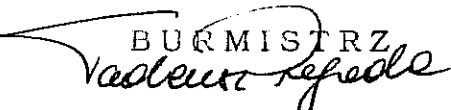
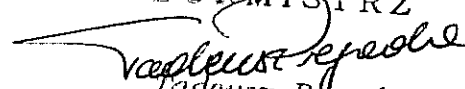

BURMISTRZ
Tadeusz Pogoda

TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE

| Lp. | Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacyjne | Położenie budynku | | | % wzrost czynszu |
|-----|--|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | | Grupa I PLN | Grupa II PLN | Grupa III PLN | |
| 1 | Mieszkanie o współczesnym stand.(z C.O) | 2,95 | 2,85 | 2,74 | 3% |
| 2 | Wszystkie urządzenia (bez C.O) | 2,74 | 2,65 | 2,56 | 3% |
| 3 | Tylko z WC bez C.O. i gazu | 2,56 | 2,46 | 2,35 | 3% |
| 4 | Tylko z WC lub z łazienką | 2,35 | 2,35 | 2,26 | 3% |
| 5 | Tylko z instalacją wod. – kan. | 2,26 | 2,26 | 2,16 | 3% |
| 6 | Bez instalacji wod. – kan. | 2,16 | 1,97 | 1,90 | 3% |

BURMISTRZ

Grzegorz Pogoda