

ZARZĄDZENIE NR 29/11
BURMISTRZA ŚWIECIA
z dnia 3 stycznia 2011 r.

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 3,04zł.

§ 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. 0,98 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 1232/09 z dnia 23 grudnia 2009 r.

§ 9

Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2011 r.

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 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 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) i te stanowią 70% wydatków mieszkaniowych i 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 czynszu w wysokości 3,04 zł/m² wziąłem pod uwagę inflację 2,5 % w roku 2010 r. Stawka ta stanowi 0,88 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² 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 spółką 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 również 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 należytych stanie. 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 :

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

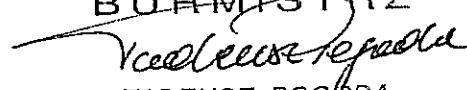
Burmistrz Świecia



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)	3,04	2,94	2,82	3%
2	Wszystkie urządzenia (bez C.O)	2,82	2,73	2,64	3%
3	Z łazienką i WC bez O.C. i gazu	2,64	2,53	2,42	3%
4	Tylko z WC lub z łazienką	2,42	2,42	2,33	3%
5	Tylko z instalacją wod. – kan.	2,33	2,33	2,22	3%
6	Bez instalacji wod. – kan.	2,22	2,03	1,96	3%

BURMISTRZ

TADEUSZ POGODA