

ZARZĄDZENIE NR 363/12

BURMISTRZA ŚWIECIA

z dnia 4 stycznia 2012 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 2001 r. 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.),

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustala się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 3,16zł.

§ 2. Wysokość czynszu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, położenia budynku określa załącznik do 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. 1,02 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 29/11 z dnia 3 stycznia 2011 r.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2012 r.

Burmistrz Świecia



Tadeusz Pogoda

TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacyjne	Położenie budynku			
		Grupa I PLN	Grupa II PLN	Grupa III PLN	% wzrost czynszu
1.	Mieszkanie o współczesnym stand. (z c.o.)	3,16	3,06	2,93	4%
2.	Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	2,93	2,84	2,75	4%
3.	Z łazienką i wc bez c.o. i gazu	2,75	2,63	2,52	4%
4.	Tylko z wc lub z łazienką	2,52	2,52	2,42	4%
5.	Tylko z instalacją wod. – kan.	2,42	2,42	2,31	4%
6.	Bez instalacji wod. – kan.	2,31	2,11	2,04	4%

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 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. energii, 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, stanowią one 70% wydatków mieszkaniowych, i są istotnym składnikiem w budżetach domowych rodzin. Nie chcąc tworzyć stawek monopolistycznych przy ustalaniu stawek, kieruje się nie tylko ustawą, ale także możliwościami finansowymi najemców.

Przyjmując stawkę czynszu w wysokości 3,16 zł/m² wziąłem pod uwagę inflację 4 % w roku 2011 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 spółki, 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.


Niniejsza 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 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


Tadeusz Pogoda