

ZARZĄDZENIE NR 680/13
BURMISTRZA ŚWIECIA
z dnia 14. stycznia 2013 r.

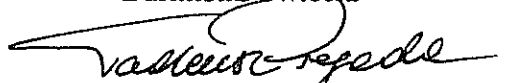
w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

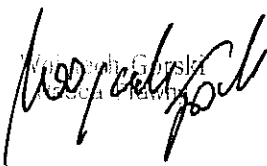
Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art.8 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266) w oparciu o rozdział IV Polityki Czynszowej „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2012-2016” (Uchwała Nr 111/11 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24.11.2011r.),

zarządzam, co następuje:

- § 1. Ustala się maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 3,41zł.
- § 2. W załączniku do zarządzenia wprowadza się dwie stawki czynszu za lokale mieszkalne znajdujące się w:
- I. budynkach, w których została przeprowadzona termomodernizacja lub budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - II. pozostałych budynkach.
- § 3. Uzależnia się wysokość czynszu od stanu wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenia budynku.
- § 4. Ustala się trzy grupy położenia budynków mieszkalnych na terenie Gminy:
- I - Świecie,
 - II - Gruczno,
 - III - pozostałe wsie z terenu gminy Świecie.
- § 5. Ustala się czynsz socjalny w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. 1,06 zł/m².
- § 6. Zarządcy budynków są zobowiązani w terminie miesiąca, od daty wejścia w życie zarządzenia przekazać najemcom lokali pisemne informacje o zmianie wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
- § 7. Wykonanie Zarządzenia powierza się Prezesowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu.
- § 8. Traci moc Zarządzenie Nr 363/12 z dnia 4 stycznia 2012 r.
- § 9. Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2013 r.

Burmistrz Świecia


Tadeusz Pogoda


Andrzej Górski
Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu

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 maksymalną czynszu w wysokości 3,41 zł/m² wziąłem pod uwagę wzrost opłat związanych z mieszkaniem o 4,6% w ostatnich dwunastu miesiącach. Stawka ta stanowi 1,03 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko-pomorskiego. W przypadku wspólnot mieszkaniowych lub budynków, w których została wykonana termomodernizacja wyższa stawka czynszu jest uzasadniona zwiększonymi nakładami na fundusz remontowy. 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:

- 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 POŁODA

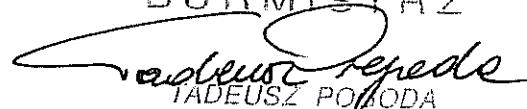
I. TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE ZNAJDUJĄCE SIĘ BUDYNKACH, W KTÓRYCH ZOSTAŁA PRZEPROWADZONA TERMOMODERNIZACJA LUB BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

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.)	3,41	3,30	3,16	8%
2	Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	3,16	3,07	2,97	8%
3	Z łazienką i wc bez c.o. i gazu	2,97	2,84	2,72	8%
4	Tylko z wc lub z łazienką	2,72	2,72	2,61	8%
5	Tylko z instalacją wod.-kan.	2,61	2,61	2,49	8%
6	Bez instalacji wod.-kan.	2,49	2,28	2,20	8%

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

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.)	3,29	3,18	3,05	4%
2	Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	3,05	2,95	2,86	4%
3	Z łazienką i wc bez c.o. i gazu	2,86	2,74	2,62	4%
4	Tylko z wc lub z łazienką	2,62	2,62	2,52	4%
5	Tylko z instalacją wod.-kan.	2,52	2,52	2,40	4%
6	Bez instalacji wod.-kan.	2,40	2,19	2,12	4%

BURMISTRZ


TADEUSZ POJODA