

ZARZĄDZENIE NR. 409/16

BURMISTRZA ŚWIECIA


z dnia 19 stycznia 2016 r.

w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 3,72 zł dla lokali mieszkalnych, w których została przeprowadzona termomodernizacja oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych i 3,59 zł dla lokali mieszkalnych w pozostałych budynkach.
- § 2. Wysokość czynszu uzależniona jest od stanu wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenia budynku.
- § 3. Ustala się trzy grupy położenia budynków mieszkalnych na terenie gminy Świecie:
- a) miasto Świecie,
 - b) Gruczno,
 - c) pozostałe wsie z terenu Gminy.
- § 4. Ustala się czynsz socjalny do wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. 1,16 zł/m².
- § 5. 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.
- § 6. Wykonanie Zarządzenia powierza się Prezesowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu.
- § 7. Traci moc Zarządzenie Nr 39/15 z dnia 19 stycznia 2015 r.
- § 8. Zarządzenie wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2016 r.

Burmistrz Świecia

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 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 maksymalną czynszu w wysokości 3,72 zł/m² i 3,59 zł/m² wziąłem pod uwagę poziom potencjalnych przychodów wpisanych w wieloletnim planie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz konieczność zmniejszenia różnicy pomiędzy przychodami z czynszów lokali z kosztami wynikającymi z 11 miesięcy roku 2015 tj. kwoty 314 tys. złotych. Maksymalna stawka stanowi tylko 1,25 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa kujawsko-pomorskiego. W przypadku wspólnot mieszkaniowych i 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 :

- 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
TADEUSZ POGODA

I TABELA STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE MIESZKALNE ZNAJDUJĄCE SIĘ W BUDYNKACH, W KTÓRYCH ZOSTAŁA PRZEPROWADZONA TERMOMODERNIZACJA ORAZ 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.)	3,72	3,61	3,45	3%
2	Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	3,45	3,35	3,24	3%
3	Z łazienką i wc bez c.o. i gazu	3,24	3,11	2,97	3%
4	Tylko z wc lub z łazienką	2,97	2,97	2,85	3%
5	Tylko z instalacją wod.-kan.	2,85	2,85	2,72	3%
6	Bez instalacji wod. – kan.	2,72	2,49	2,41	3%

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.)	3,59	3,48	3,33	3%
2	Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	3,33	3,22	3,13	3%
3	Z łazienką i wc bez c.o. i gazu	3,13	2,99	2,86	3%
4	Tylko z wc lub z łazienką	2,86	2,86	2,76	3%
5	Tylko z instalacją wod.-kan.	2,76	2,76	2,62	3%
6	Bez instalacji wod. – kan.	2,62	2,40	2,32	3%

Wykaz budynków, których dotyczą stawki czynszowe z tabeli I ujętej w załączniku do Zarządzenia Burmistrza Świecia Nr 409/2016 w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których została przeprowadzona termomodernizacja oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1. Miasto Świecie ulice:

10 Lutego 2,
10 Lutego 6,
10 Lutego 12,
10 Lutego 15,
10 Lutego 18,
Batorego 1,
Duży Rynek 5,
Duży Rynek 7,
Duży Rynek 9,
Grzymiśława 2,
Klasztorna 9,
Klasztorna 17,
Kopernika 2A,
Kopernika 7,
Kopernika 10,
Kopernika 13,
Mestwina 18,
Mestwina 7,
Mestwina 14,
Młyńska 11,
Młyńska 12,
Młyńska 18,
Św. Wojciecha 21,
Sądowa 1,
Sądowa 5,
Sądowa 8,
Sądowa 16,
Sądowa 17,
Wojska Polskiego 14,
Wojska Polskiego 23,
Wojska Polskiego 25,
Wojska Polskiego 27,
Wojska Polskiego 29,
Wojska Polskiego 45,
Wojska Polskiego 69,
Wojska Polskiego 69A,
Wojska Polskiego 69B,
Wojska Polskiego 71,
Wojska Polskiego 71A,
Wojska Polskiego 71B,
Wojska Polskiego 73,
Wojska Polskiego 73A,
Wojska Polskiego 75,
Wojska Polskiego 75A,
Wojska Polskiego 77,
Wojska Polskiego 77A,
Wojska Polskiego 77B,
Wojska Polskiego 83,
Wojska Polskiego 95,
Wojska Polskiego 110,
Wojska Polskiego 114,
Wojska Polskiego 117,

Wojska Polskiego 131,
Wojska Polskiego 137,
Wojska Polskiego 141,
Wojska Polskiego 163,
Wojska Polskiego 165,
Wojska Polskiego 167,
Wojska Polskiego 167A,
Wojska Polskiego 169,
Wojska Polskiego 195,
Wyszyńskiego 1
Kościuszki 1,
Kościuszki 4,
Kościuszki 4A,
Kościuszki 4B,
Kościuszki 4C,
Kościuszki 8,
Kościuszki 10,
Kościuszki 11,
Kościuszki 12,
Kościuszki 13,
Kościuszki 14,
Kościuszki 15,
Kościuszki 17,
Kościuszki 19,
Gen. Hallera 1,
Gen. Hallera 2,
Gen. Hallera 2A,
Gen. Hallera 3,
Laskowicka 1,
Sienkiewicza 6,
Krasickiego 2,
Krasickiego 4,
Krasickiego 6,
Wodna 1,
Żwirki i Wigury 7A,
Żwirki i Wigury 9,
Żwirki i Wigury 11,
Tucholska 7A,
Tucholska 7B,
Tucholska 7C,
Tucholska 5,
Tucholska 7/4A,
Tucholska 7/5
Tucholska 7/8
Paderewskiego 2,
Paderewskiego 2B
Mały Rynek 4,
Browarowa 2,
Browarowa 3,
Szkolna 2,
Szkolna 3,
Mickiewicza 8,
Mickiewicza 13,
Mickiewicza 17,
Ogrodowa 8,
Południowa 5,
Polna 1,
Polna 3,
Polna 6,
Polna 19A,
Polna 31,
Chełmińska 10,

Chełmińska 12,
Sportowa 29,
Mestwina 5,
Świętopełka 3,
Wojska Polskiego 24,
Słowackiego 2,
Słowackiego 10.

2. Gruczno ulice:

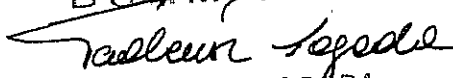
Wojska Polskiego 24,
Świecka 48B.

3. Terespol Pomorski ulice:

Dworcowa 17,
Dworcowa 23,
Szkolna 26,
Szkolna 28.

4. Pozostałe miejscowości:

Sulnowo 29,
Sulnowo 52,
Sulnowo 53,
Ernestowo 17,
Czaple 23,
Czaple 23B,
Sartowice 10,
Wiąg 14B,
Wiąg 14C
Głogówko, ul. Długa 3.

BURMISTRZ

TADEUSZ POGODA

Wykaz budynków, których dotyczą stawki czynszowe z **tabeli II** ujętej w załączniku do Zarządzenia Burmistrza Świecia Nr ~~409~~ 2016 w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne

- lokale mieszkalne znajdujące się w pozostałych budynkach.

1. Miasto Świecie ulice:

Duży Rynek 10,
Grzymiśława 9,
Grzymiśława 10,
Klasztorna 3,
Klasztorna 7,
Klasztorna 14,
Kopernika 1,
Mestwina 1,
Mestwina 6,
Młyńska 8,
Młyńska 18A,
Młyńska 20,
Św. Wincentego 1,
Świętopelka 6,
Świętopelka 21,
Sądowa 9,
Sądowa 10,
Sądowa 27,
Mały Rynek 1,
Wojska Polskiego 127,
Wojska Polskiego 155,
Sienkiewicza 10,
Witosa 12,
Parowa 2,
Pocztowa 2,
Pocztowa 3,
Szkołna 1,
Ogrodowa 9,
Polna 2,
Polna 4,
Polna 4A,
Polna 29,
Wojska Polskiego 5,
Wojska Polskiego 8,
Wojska Polskiego 10,
Wojska Polskiego 87.

2. Gruczno ulice:

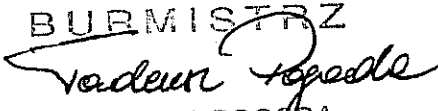
Młyńska 3,
Ogrodowa 5,
Wojska Polskiego 19.

3. Terespol Pomorski ulice:

Dworcowa 16.

4. Pozostałe miejscowości:

Drozdowo 13,
Skarszewo 9,
Sulnowo 51,
Sulnówko 41,
Czapelki 10,
Wielki Konopat 36,
Wiąg 21B,
Wiąg 30,
Wiąg 55.

BURMISTRZ

TADEUSZ POGODA