

ZARZĄDZENIE NR 0050.25.2022
BURMISTRZA MIASTA KOWARY

z dnia 15 lutego 2022 r.

w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary

Na podstawie art.30 ust.1 i ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021.1372 ze zm.) , art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.) oraz uchwały Nr XXVIII/185/20 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 1 października 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021-2025, zarządza się , co następuje:

§ 1. 1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu w wysokości 6,92 zł za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary .

2. Ustalając stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu, stosuje się podwyżki lub obniżki miesięcznej stawki bazowej, na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości 3,46 zł za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu.

2. Ustalając stawkę czynszu najmu lokalu socjalnego za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu stosuje się podwyżki lub obniżki miesięcznej stawki bazowej, na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Stawki czynszu określone niniejszym zarządzeniem obowiązują od dnia 1 lipca 2022r.

§ 4. Traci moc Zarządzenie nr 196/2019 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary .

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Eksploatacji Zasobów Komunalnych w Kowarach.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

UZASADNIENIE

Zgodnie z Zarządzeniem nr 196/2019 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary oraz zarządzeniem nr 49/2020 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 6 kwietnia 2020 roku w sprawie zmiany zarządzenia nr 196/2019 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary, miesięczna stawka bazowa czynszu najmu za komunalne lokale mieszkalne obecnie wynosi: 6,38 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast miesięczna stawka bazowa czynszu za lokale socjalne wynosi 3,30 zł/m².

Ostatnia zmiana stawek bazowych czynszu była obowiązująca od 1 lipca 2020 roku. Obecna podwyżka uwzględnia zwiększenie stawki bazowej o wskaźnik inflacji za 2020r., tj. W wysokości 3,4% oraz średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych na poziomie 5,1 %, natomiast wskaźnik inflacyjny, o który proponujemy zwiększenie stawki bazowej czynszu wynosi 8,5% .

Od czasu wprowadzenia poprzedniej zmiany w lipcu 2020r. stawka bazowa nie była zmieniana. Wiązało się to głównie ze stanem epidemii Covid 19, społeczeństwo znacznie zubożało, wiele osób straciło dochody lub zostały im one obniżone, co spowodowało problemy z opłacaniem czynszu.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga poprawy, co wiąże się z wydatkowaniem dodatkowych środków finansowych z budżetu gminy. W ramach utrzymania mieszkaniowego zasobu, gmina powinna ponosić wydatki związane z utrzymaniem we właściwym stanie budynków i lokali mieszkalnych , w tym również nakłady na bieżącą eksploatację nieruchomości wspólnej i fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanym przez gminę udziałem. Do zadań własnych gminy należy między innymi tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jako zadanie ustawowe gmina powinna zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także powinna zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowych o niskich dochodach. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy. Pomimo tego, że nowa stawka czynszu nie pokryje rzeczywistych kosztów to w pewnym stopniu pozwoli na wykonanie najpilniejszych remontów.

Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w Gminie Miejskiej Kowary

PODWYŻKI		OBNIŻKI	
Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Wskaźnik podwyżki	Czynniki wpływające na poziom czynszu (standard lokalu)	Wskaźnik obniżki
- za ciepłą wodę użytkową dostarczoną centralnie	10 %	- za zły stan techniczny budynku	5 %
- za lokalizację w ścisłym centrum	10 %	- za zły stan techniczny lokalu	5 %
		- za posadzkę poniżej poziomu gruntu	5 %
		- za brak instalacji gazowej	5 %
		- za brak łazienki lub łazienkę poza lokalem	5 %
		- za w.c. poza lokalem	5 %
		- za brak c.o.	10 %
		- za "ciemną kuchnię"	5 %

Uwagi dotyczące zasad określonych w tabeli :

podwyżki mają charakter obligatoryjny, tzn. jeżeli występują przyczyny uzasadniające zastosowanie podwyżki , stosuje się podwyżkę w wysokości podanej w tabeli:

- ciepła woda użytkowa (dostarczana centralnie z sieci ciepłowniczej bądź z wspólnej kotłowni),
- podwyżka za lokalizację dotyczy strefy ścisłego centrum i obejmuje budynki usytuowane w Kowarach przy ul. 1 Maja, od skrzyżowania ulic 1 Maja – Pocztowa – Górnicza do skrzyżowania ulicy 1 Maja i Placu Franciszkańskiego;

obniżki za:

- ogólny stan techniczny budynku mieszkalnego – ocena stanu technicznego budynku następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
- mieszkanie na parterze, w którym poziom posadzek znajduje się poniżej poziomu przyległego terenu,
- za "ciemną kuchnię" - mieszkanie z kuchnią bez dostępu światła słonecznego.

Jako **lokal standardowy** przyjmuje się lokal posiadający: instalację gazową, centralnego ogrzewania, łazienkę, w.c.