

**ZARZĄDZENIE NR 0050.52.2023**  
**BURMISTRZA MIASTA KOWARY**

**z dnia 18 kwietnia 2023 r.**

**w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 2023 poz. 40 ze zm.), art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz. U. 2022.172 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 wraz z póź.zm., zarządzam, co następuje:

**§ 1.** 1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu w wysokości 9,60 zł. za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary.

2. Ustalając stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego za 1m<sup>2</sup> 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 4,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 3.** Stawki czynszu określone niniejszym zarządzeniem obowiązują od dnia 1 sierpnia 2023 roku.

**§ 4.** Traci moc Zarządzenie nr 0050.25.2022 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 15 lutego 2022 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kowary.

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

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Tabela podwyżek i obniżek stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład  
mieszkaniowego zasobu Gminy 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 dostarczaną 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-go Maja od skrzyżowania ulic 1-go Maja – Pocztowa – Górnicza do skrzyżowania ulicy 1-go 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.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2021-2025, Gmina Miejska Kowary prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kowary określa zasady polityki czynszowej dotyczące kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowanie do poziomu, umożliwiającego pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących zasobu komunalnego.

W obowiązującym Programie założono, że czynsz za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć aktualnie 3 % kosztu wartości odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wyliczonej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej w obwieszczeniu Wojewody Dolnośląskiego, stawka ta obecnie wynosi 16,30 zł za 1m<sup>2</sup>.

Celem polityki czynszowej Gminy Miejskiej Kowary jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej.

Biorąc pod uwagę, nieustannie rosnące koszty utrzymania zasobu, w tym m.in. podwyżki cen energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wzrost cen usług dotyczących eksploatacji i utrzymania zasobu komunalnego, ustaliśmy stawkę bazową czynszu w wysokości 9,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz stawkę bazową czynszu za lokale socjalne w wysokości 4,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Zmiana ta jest konieczna, a dalsze działania w zakresie polityki czynszowej powinny doprowadzić do sytuacji, gdzie nakłady na utrzymanie lokali mieszkalnych będą pokrywały się z przychodami z tytułu czynszu najmu.

Obecna podwyżka uwzględnia zwiększenie stawki bazowej o minimum średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych który w 2022 r. Wyniósł 14,4%. \*

W roku 2023 wskaźnik inflacji kształtuje się następująco :

01/2023 - 17,2% w stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 2,4% \*

02/2023 – 18,4% w stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 1,2% \*

03/2023 – 16,2% w stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 1,1% \*

ZEZK zarządza 487 lokalami mieszkalnymi w tym 188 w budynkach 100% gminnych, 247 lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZEZK oraz 52 lokalami gminnymi w zarządzie obcym. Mieszkania komunalne usytuowane są w bardzo starych budynkach wybudowanych przed 1900r. oraz wzniesionych w latach 1901-1918, w większości budynki te są bardzo zdegradowane i wymagają gruntownego remontu.

Niemalże codziennie usuwane są śmieci ze śmietników i miejsc koło wiat na odpady komunalne na terenie zarządzanym przez ZEZK. Wywożone są rzeczy nagromadzone i porzucone obok boksów śmietnikowych co również wiąże się z dużymi kosztami .

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 posiadany 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 gospodarstw 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, podwyżka opłat za lokale mieszkalne, ze skutkiem od 01.08.2023r., po uprzednim 3-miesięcznym terminie wypowiedzenia dotychczasowych opłat jest konieczna.

\* ustalono na podstawie danych GUS