

UCHWAŁA NR XV/136/99
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 26 listopada 1999 r.

**w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego dla lokali mieszkalnych
oraz stawek czynszu za lokale socjalne.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26, art. 26a ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) **uchwala się, co następuje :**

§ 1.

1. Ustala się, iż wysokość czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na terenie miasta Chełmży określa stawka bazowa czynszu podwyższona o sumę wartości czynników podwyższających i obniżona jednocześnie o sumę wartości czynników obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych, które mają zastosowanie w przypadku danego lokalu mieszkalnego.
2. Ustala się stawkę bazową, o której mowa w ust. 1 w wysokości 1,60 zł.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych oraz ich wartość wyrażone w procentach stawki bazowej :
 - 1) Z tytułu wyposażenia technicznego lokali:
 - a) wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację centralnego ogrzewania, do której energia cieplna dostarczana jest z kotłowni lokalnej lub osiedlowej - 20%
 - b) wyposażenie lokalu w łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod – kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 1 najemcę - 20%
 - c) wyposażenie lokalu mieszkalnego we wspólną łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod – kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 2 lub więcej najemców, położoną w budynku tym samym co lokal mieszkalny - 10%

- d) wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką), z doprowadzoną instalacją wod – kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowaną przez 1 najemcę - 20%
- e) wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką), z doprowadzoną instalacją wod- kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowana przez 2 i więcej najemców, położoną w tym samym budynku co lokal mieszkalny. - 10%
- 2) Z tytułu położenia lokalu w budynku, położenie lokalu na 1 lub 2 piętrze budynku, za wyjątkiem lokali mieszkalnych zlokalizowanych na poddaszu budynku. - 20%
- 3) Z tytułu ogólnego stanu technicznego, położenie lokalu w budynku wybudowanym po 1950 roku - 20%
- 4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz ich wartości wyrażane w procentach stawki bazowej :
 - 1) Z tytułu położenia budynku w znacznym oddaleniu od centrum miasta, tj. na ulicach Buczek, Chełmińskie Przedmieście od nr 67 do końca, Lipowa, Trakt od nr 3, Owocowa, Wyszyńskiego od nr 40 do końca, 3-go Maja 51 i 53, Dworcowa 13 - 20%
 - 2) Z tytułu wyposażenia technicznego lokalu, brak w lokalu instalacji wodociagowo – kanalizacyjnej - 30%
 - 3) Z tytułu położenia lokalu w budynku, położenie lokalu w suterenie - 20%
 - 4) Z tytułu stanu technicznego budynku, przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki przez właściwy organ nadzoru budowlanego. - 20%
- 5. Najemcy lokalu przysługuje zniżka wysokości stawki czynszu z tytułu wykonania na własny koszt za zgodą wynajmującego ulepszenia w lokalu mieszkalnym polegającego na:
 - a) urządzeniu ubikacji z doprowadzeniem instalacji wod – kan. – zniżka w wysokości 10% stawki bazowej, o której mowa w ust. 2,
 - b) urządzeniu łazienki z doprowadzeniem instalacji wod – kan. – zniżka w wysokości

10% stawki bazowej, o której mowa w ust. 2.

6. Zniżki, o których mowa w ust. 5 mają zastosowanie w przypadku, o ile ulepszenia wykonano w okresie po 1 stycznia 1980 r., nie później jednak niż do dnia 12 listopada 1994 r. włącznie oraz, za które wynajmujący nie zwrócił wartości ulepszenia najemcy.

§ 2.

1. Ustala się czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości 0,60 zł.
2. Przez lokal socjalny, o którym mowa w ust. 1 rozumie się lokal mieszkalny w zasobach mieszkaniowych gminy położony w znacznym oddaleniu od centrum, tj. na ulicach określonych w § 1 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały, który wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną a pozostałe instalacje znajdują się poza lokalem.

§ 3.

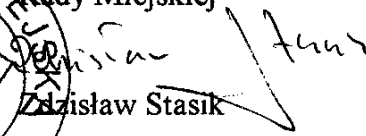
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 4.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr V/54/99 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 stycznia 1999 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego dla lokali mieszkalnych oraz stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 marca 2000 r. i podlega ogłoszeniu w drodze obwieszczenia przez rozplakatowanie na terenie gminy Miasto Chełmża.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Zdzisław Stasik



UZASADNIENIE

do uchwały nr XV/136/99 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 26 listopada 1999 r.
w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego dla lokali mieszkalnych oraz
stawek czynszu za lokale socjalne.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, rada gminy podejmuje uchwałę ustalającą zróżnicowane stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową. W dniu 14.09.1999 r. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Chełmży wystąpił do Zarządu Miasta z pismem w sprawie podwyżki czynszu regulowanego. Wniosek na proponowaną podwyżkę czynszu regulowanego obejmuje wzrost stawki bazowej od 10 do 30 procent. Podwyżka czynszu w przedziale od 10% do 15 % pozwoliłaby jedynie na przeprowadzenie bieżących remontów budynków na poziomie zbliżonym do 1999 r. Wzrost zaś czynszu w wysokości 30 % byłby zbyt wysoki, powodując dalsze zubożenie społeczeństwa. Po przeanalizowaniu materiałów przedłożonych przez Dyrektora w sprawie podwyżki czynszu regulowanego, proponuję podwyżkę stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na terenie Miasta Chełmży o 23 %. W związku z powyższym od marca 2000 r. przez okres 12 miesięcy obowiązywałaby stawka bazowa w wysokości 1,60 zł. Obecna wartość za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 1,30 zł. Początkowe założenie podwyżki stawki bazowej obejmowało podwyżkę w wysokości 20% (1,56 zł za 1 m²), ale wyliczenia finansowe związane z naliczeniami czynszu z pewnością sprawiałyby trudności zarządcom budynków. Mając to na uwadze, stawkę tę zaokrąglono do 23%, tj. 1,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W wyniku przedstawionej podwyżki stawki bazowej nastąpi realny wzrost dochodów Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej o kilkanaście procent, konsekwencją czego będzie możliwy wzrost zakresu przeprowadzonych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej remontów substancji mieszkaniowej. Dla informacji podaję, że najpilniejsze potrzeby remontowe zakładane przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej opiewają na kwotę 4.319.010,00 zł. Oceniając aktualny poziom przychodów i kosztów związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych należy wskazać, iż dochody uzyskane z wynajmu mieszkań, według danych przedstawionych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, jedynie w ok. 75% pokrywają koszty utrzymania budynków mieszkalnych. Różnica bilansowana jest dochodami uzyskanymi z dzierżawy lokali użytkowych. Biorąc pod uwagę niewystarczający zakres wykonywanych remontów budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, należy dążyć do wyrównania różnicy pomiędzy przychodami, a rozchodami Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej poprzez realny wzrost stawki bazowej za 1 m². Stosownie do powyższej sugestii, zakładam eliminację zniżek wysokości stawek czynszu z tytułu wykonania na własny koszt ulepszania w lokalu mieszkalnym z 20% na 10%.

Nadmieniam, że okres ich stosowania miał być przejściowy, stąd w przyszłym roku nie zostały zlikwidowane całkowicie, zostały zredukowane procentowo.

Artykuł 30 cytowanej ustawy daje radzie gminy kompetencje do określenia stawek czynszu za lokale socjalne, którymi w myśl art. 27 ustawy są lokale o obniżonym standardzie, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym. W związku z powyższym, proponuję przyjąć stawkę w wysokości 0,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, co daje symboliczną podwyżkę około 2%. Tak niewielki wzrost stawki czynszu w lokalach socjalnych wynika z kilku aspektów, którymi są między innymi niski standard mieszkania oraz niewielkie dochody najemców, które powodują zaległości płatnicze względem zarządcy budynku, a te z kolei uszczuplają środki finansowe przeznaczone na remonty mieszkaniowe zasobu oraz zniekształcają faktyczny wynik i płynność finansową zakładu.

Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w art. 25 ust. 2 określa maksymalny czynsz regulowany w stosunku rocznym w wysokości 3% wartości odtworzeniowej za 1m² powierzchni lokalu. Wskaźnika ten ustalony zarządzeniem wojewody na IV kwartał br. wynosi 1.960,00 zł. Najwyższa stawka czynszu regulowanego po podwyżce wyniesie w skali rocznej 2% wartości odtworzeniowej, określonej w/w wskaźnikiem. Jest to optymalna wartość w porównaniu z dopuszczalnym wskaźnikiem.

Zgodnie z art. 26a ust. 1 i 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, uchwała rady gminy w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego określa wysokość stawek czynszu na okres 12 miesięcy od dnia wejścia tej uchwały w życie oraz określa moc jej obowiązywania po upływie co najmniej miesiąca od dnia ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego. Wobec powyższego najwcześniejszym możliwym terminem wejścia w życie wymienionej uchwały jest 1 marzec 2000 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Zdzisław Stasiak
Zdzisław Stasiak