

ZARZĄDZENIE NR V/185/20
BURMISTRZA SOLCA KUJAWSKIEGO
Z DNIA 21 GRUDNIA 2020 ROKU

w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski

Na podstawie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz § 8 ust. 1 i 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2027" (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r. poz. 5914)

ZARZĄDZAM, CO NASTĘPUJE:

§ 1

Ustalam miesięczną stawkę bazową czynszu najmu w wysokości 6,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski.

§ 2

Ustalam miesięczną stawkę czynszu najmu socjalnego w wysokości 2,28 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Burmistrza Solca Kujawskiego.

§ 4

Traci moc zarządzenie Nr III/178/2012 Burmistrza Miasta i Gminy Solec Kujawski z dnia 18.12.2012 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Solec Kujawski.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie podpisania i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim.

UZASADNIENIE
DO ZARZĄDZENIA NR V/185/20
BURMISTRZA SOLCA KUJAWSKIEGO
Z DNIA 21 GRUDNIA 2020 ROKU

w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski

Na dzień 30 listopada 2020 r. Gmina Solec Kujawski posiada 524 lokale mieszkalne, z czego 281 lokali znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy.

Przeglądy mieszkaniowego zasobu gminy wskazują na konieczność przeprowadzania w nich prac remontowych i modernizacyjnych, w celu utrzymania obiektów w odpowiednim stanie technicznym. Zaniechanie remontów i modernizacji spowoduje znaczną degradację budynków. Prowadzenie remontów i prac modernizacyjnych wiąże się z koniecznością zabezpieczenia środków finansowych na ten cel.

Biorąc pod uwagę potrzeby remontowe oraz wysokość przewidywanych na 2021 r. naliczeń z tytułu najmu lokali, koniecznym jest podwyższenie stawki czynszu najmu lokali do wysokości 6,50 zł/m².

Stawka czynszu najmu w wysokości 6,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu jest stawką bazową. Dla konkretnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawka czynszu obliczana jest z uwzględnieniem obniżek, zgodnie z § 9 ust. 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020-2027”. Istotnymi czynnikami mającymi wpływ na wyliczenie wysokości stawki czynszu jest: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny budynku lub lokalu.

Zgodnie ze zmianami z 2020 r. wprowadzonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), ustawodawca zrezygnował z pojęcia „lokal socjalny” i wprowadził w to miejsce pojęcie „najem socjalny lokalu”, za który stawka wynosi 2,28 zł/m², bez uwzględniania obniżek wymienionych w § 9 ust. 2 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020-2027”. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Ponadto, osoby o niskich dochodach, zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o obniżki czynszu najmu przewidziane w § 8 Uchwały Nr XXIII/204/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Solec Kujawski bądź dodatek mieszkaniowy, który częściowo zrekompensuje podwyżkę czynszu najmu.

Zgodnie z § 8 ust. 4 Uchwały Nr XXIII/203/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020-2027”, wzrost wartości stawki bazowej czynszu w danym roku nie może przekroczyć 30 %. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu najmu wynosiła 6,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 3,00 zł

za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego. Proponowana stawka bazowa najmu lokalu w wysokości 6,50 zł/m² stanowi zaledwie 1,99 % wartości odtworzeniowej. Zgodnie z art. 8a ust. 4 w/w ustawy, właściciel może podwyższyć czynsz najmu do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Proponowana stawka mieści się w przyjętym przez ustawodawcę zakresie procentowym. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 28.09.2020 r., wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni budynków mieszkalnych, w województwie kujawsko-pomorskim wynosi 3.919,00 zł, zatem maksymalna wysokość stawki czynszu najmu wynosi 9,80 zł.

Reasumując, przedstawione: stawka bazowa czynszu najmu lokalu w wysokości 6,50 zł/m² powierzchni oraz stawka 2,28 zł/m² najmu socjalnego lokalu, w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczą pokrycie kosztów potrzeb remontowych w zasobach mieszkaniowych Gminy Solec Kujawski i są zgodne z obowiązującymi przepisami.

Teresa Substyk
Burmistrz Solca Kujawskiego