

Zarządzenie nr 24
Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski
z dnia 20 marca 2019 roku
w sprawie zmiany stawek czynszu

Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz.994 ze zm.) oraz art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) oraz pkt 4 uchwały nr IV/22/19 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 26 lutego 2019 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski w latach 2019 – 2023, zarządzam:

§ 1

1. Ustalam stawkę bazową czynszu w wysokości 7,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Ustalam stawkę bazową czynszu w wysokości 3,90 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego.

§ 2

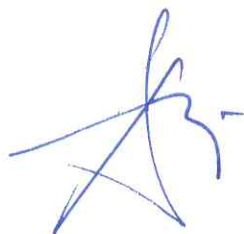
Traci moc zarządzenie nr 32/2016 Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski z dnia 30 marca 2016 roku w sprawie zmiany stawek czynszu w zależności od kategorii lokali mieszkalnych.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gryfowie Śląskim.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2019 roku.



RADCA PRAWNY

mgr Tomasz Sasin

BURMISTRZ

Olgierec Poniżnik



Uzasadnienie:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfów Śląski w latach 2019 – 2023 zakłada, że stawkę bazową za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i tymczasowego ustala Burmistrz w zarządzeniu. Program ten również w zakresie kształtowania polityki czynszowej, przewiduje czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu.

Proponowana stawka została opracowana na podstawie ponoszonych stałych kosztów w latach poprzednich z uwzględnieniem 3% ich zwwyżki w roku bieżącym. Stawka wynika z trzech składowych: kosztów pokrywających eksploatację budynków i lokali oraz remonty przeprowadzane w lokalach gminnych, a także kosztów postępowania windykacyjnego, kosztów zarządzania częścią wspólną budynków oraz kosztów remontowych.

Wysokość kosztów remontowych została ustalona w oparciu o wartość odtworzeniową 1 m² budynku, z założeniem, że części wspólne budynku są odtwarzane w ciągu 100 lat. Koszt ten pozwala na partycypowanie w kosztach remontów części wspólnych wspólnot mieszkaniowych.

Stawka dla lokali socjalnych stanowi 50% stawki bazowej czynszu.

W porównaniu z obecnie obowiązującą stawką wynoszącą 6,83 zł za m², stawka bazowa wzrasta o 0,87 zł z m² powierzchni dla lokali mieszkalnych położonych w mieście (14%) i o 1,56 zł za m² w lokalach położonych poza terenem miasta (33%). Obecny program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie przewiduje innej wyjściowej stawki dla lokali położonych poza terenem miasta. Położenie lokalu jest uwzględnione w czynnikach obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu.

Dla porównania:

obecny czynsz według stawki podstawowej dla mieszkania o powierzchni 40 m² wynosi 273,20 zł
czynsz według nowej stawki bazowej dla mieszkania o powierzchni 40 m² wyniesie 312,00 zł
różnica – 38,80 zł.

Obecny średni czynsz wynosi 5,26 zł za m². Po wprowadzeniu nowych stawek, średni czynsz wyniesie 6,55 zł za m².

Nowością w nowym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy są zwwyżki stawki bazowej ze względu na położenie lokalu w budynku, w którym wykonano remont dachu i elewacji (20%) oraz na położenie lokalu na I piętrze (5%). Dla tych lokali wzrost czynszu będzie wyższy.

W załączeniu do uzasadnienia kalkulacja średniego kosztu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Przygotowała:
Małgorzata Uhornicka
Dyrektor ZBGKiM

Koszty utrzymania lokali komunalnych					
Lp.	Rodzaj kosztu	Kwota 2018	Wartość 2019	Powierzchnia lokali	Koszt 1 m ²
1.	Deratyzacja	7 615,52	7 805,91		
2.	Energia elektryczna	2 487,00	3 979,20		
3.	Przegląd Instalacji gazowej	1 562,91	1 601,98		
4.	Przeeglądy kominiarskie	1 994,78	2 044,65		
5.	Usługi kominiarskie	2 523,63	2 586,72		
6.	Przeeglądy techniczne budynków	3 754,08	3 847,93		
7.	Wymiana instalacji elektrycznej	17 945,41	18 394,05		
8.	Przestawienie pieców kaflowych	12 800,00	13 120,00		
9.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	27 411,57	28 096,86		
10.	Remnty wykonane w ramach czynszu	4 973,10	5 097,43		
11.	Wywóz nieczystości płynnych	1 380,31	1 414,82		
12.	Wywóz nieczystości stałych i gruzu	2 365,15	2 424,28		
13.	Ubezpieczenie budynków	5 454,23	5 590,59		
14.	Wynajem sprzętu	764,88	784,00		
15.	Zamiatanie chodników przed budynkami	2 297,21	2 354,64		
16.	Zastępstwo procesowe	5 077,50	5 204,44		
17.	Fundusz administracyjny we wspólnotach	32 401,15	33 211,18		
18.	Fundusz eksploatacyjny we wspólnotach	46 989,08	48 163,81		
19.	Materiały	25 904,17	26 551,77		
20.	Wynagrodzenia	52 872,88	54 723,43		
21.	Pozostałe koszty osobowe	4 994,10	5 168,89		
22.	Energia ciepła	7 615,52	7 882,06		
23.	koszty postępowania sądowego	10 500,00	10 500,00		
24.	Razem koszty bezpośrednie	281 684,18	290 548,63	8 462,42	2,86
25.	Zarządzanie	58 225,48	59 681,12		0,59
26.	Ogółem zarządzanie i eksploatacja	339 909,66	350 229,75	8 462,42	3,45
27.	Wartość odtworzeniowa budynków za 1 m ²		3 720,50		3,10
28.	Wartość średniego czynszu				6,55

Czynniki obniżające stawkę bazową				
Lp.	Tytuł obniżenia stawki	%	m ²	% powierzchni lokali
1.	położenie budynku poza miastem	5,00	272,11	3,22
2.	położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu	3,00	66,02	0,78
3.	brak docieplenia budynku	5,00	7 943,36	93,87
4.	brak instalacji centralnego ogrzewania	5,00	8 089,37	95,59
5.	brak instalacji gazowej	5,00	867,19	10,25
6.	brak łazienki w lokalu	5,00	7 261,69	85,81
7.	brak wc w lokalu	5,00	2 391,87	28,26

Czynniki podwyższające stawkę bazową				
Lp.	Tytuł podwyższenia stawki	%	m ²	% powierzchni lokali
1.	lokal położony w budynku po kapitalnym remoncie dachu i elewacji	20,00	1 202,68	14,21
2.	mieszkania położone na I piętrze	5,00	3 292,85	38,91

3.	mieszkania wyposażone w instalację c. o. wykonaną przez wynajmującego	10,00	60,00	0,71
----	--	-------	-------	------

Po uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających czynsz, stawka bazowa wynosi 7,80 zł za m²