

Zarządzenie nr 105/2023
Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski
z dnia 21 grudnia 2023 roku
w sprawie zmiany stawek czynszu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) oraz ust. 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

Ustalam stawkę bazową czynszu w wysokości 10,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

Traci moc zarządzenie nr 82/2021 Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie zmiany stawek czynszu.

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

mgr Tomasz Sasin

BURMISTRZ

Olgięrd Poniżnik

Uzasadnienie:

Podwyższenie stawki bazowej czynszu jest niezbędne do zapewnienia pokrycia kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i części wspólnych budynków, w których Gmina ma swój udział.

Stawka bazowa została podniesiona o 1,90 zł za 1 m² (z 8 zł do 10,00 zł) powierzchni użytkowej lokalu. Średnia stawka czynszu za lokal komunalny, po uwzględnieniu obniżek i zwwyżek, wyniesie 7,45 zł za 1 m². Obecna średnia stawka wynosi 5,96 zł za 1 m² – wzrost o 1,49 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Z gminnych zasobów mieszkalnych największą zniżkę posiadają lokale, w których nie ma instalacji gazowej, instalacji c.o., łazienki, wc. łączna wartość zniżki wynosi 25% stawki bazowej, a stawka czynszu za 1 m² powierzchni wyniesie 7,50 zł.

Stawka za lokale socjalne nie może być wyższa niż 50% najniższej stawki czynszu za lokal komunalny. Obecnie wynosi – 3,00 zł za 1 m², a po wprowadzeniu nowej ceny wyniesie 3,75 zł za 1 m² powierzchni. Wzrost o 0,75 zł za 1 m².

Porównanie wysokości czynszu po wprowadzeniu nowej stawki bazowej dla mieszkania o pow. 40 m²:

1. stawka bazowa:

- dotychczasowa – czynsz 320,00 zł/m-c
- nowa – czynsz 400,00 zł/m-c
- różnica 80,00 zł/m-c

2. stawka bazowa minus 25% zniżki (największe obniżenie stawki bazowej)

- dotychczasowa – czynsz 240,00 zł/m-c
- nowa – czynsz 300,00 zł/m-c
- różnica 60,00 zł/m-c

3. stawka za lokale socjalne

- dotychczasowa – czynsz 120,00 zł/m-c
- nowa – czynsz 150,00 zł/m-c
- różnica 30,00 zł/m-c

4. stawka bazowa plus 10% zwwyżki (największa zwwyżka stawki bazowej)

- dotychczasowa – czynsz 352,00 zł/m-c
- nowa – czynsz 440,00 zł/m-c
- różnica 88,00 zł/m-c.

Średni poziom inflacji w 2022 r. wyniósł 14,4% rok do roku natomiast na koniec września br. - ok. 8,2%. Łącznie w okresie obowiązywania obecnej stawki wskaźnik inflacji wyniósł 22,6%. Natomiast pozycje kosztów, które składają się na koszty eksploatacji lokali komunalnych mieszkalnych oraz części wspólnych budynków mieszkalnych w omawianym okresie wzrastały ponad poziom średniorocznej inflacji.

Obecnie roczna kwota funduszu remontowego, eksploatacyjnego oraz administracyjnego należna wspólnotom mieszkaniowym z przeznaczeniem na utrzymanie części wspólnych budynków mieszkalnych stanowi około 53% przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych. W stosunku do 2022 roku koszty te wzrosły o ponad 6%, a biorąc pod uwagę obecne stawki w 2024 roku nastąpi wzrost o około 17%. Minimalne wynagrodzenie w 2023 r. wzrosło o 19,6%, a w 2024 r. wzrośnie o dalsze 19,4%. Koszty energii elektrycznej, gazu wzrosły o ok. 100%, materiałów i usług obcych o ok. 30%, w tym obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, przeglądów kominiarskich, instalacji gazowej i elektrycznej. W proponowanej stawce uwzględniono również wymianę źródeł ogrzewania mieszkania na gazowe (koszt 1 szt. z projektem około 20 tys.) lub elektryczne (piec akumulacyjny – koszt około 4 tys.).

Obecna stawka obowiązuje od kwietnia 2022 roku i pozostawienie jej na tym samym poziomie w 2024 roku spowoduje, że przychody z najmu lokali komunalnych mieszkalnych wystarczą na pokrycie części wspólnych budynków będących wspólnotami mieszkaniowymi, obowiązkowe przeglądy roczne, ubezpieczenia i energię elektryczną oraz zarządzanie mieszkaniami. Zabraknie środków na planowane i konieczne remonty.

Podpisanie zarządzenia w grudniu br. umożliwi wprowadzenie nowej stawki od kwietnia 2024 r.

Sporządziła:

Małgorzata Uhornicka – dyrektor ZBGKiM