

PROJEKT

Uchwała Nr..... Rady Gminy Skąpe z dniar.

o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe na lata 2020 – 2024

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XVII/137/2020 Rady Gminy Skąpe z dnia 17 stycznia 2020r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe na lata 2020 – 2024 (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 278) rozdział 5 otrzymuje brzmienie:

"Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Gmina Skąpe prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym.

2. Dla Gminy Skąpe wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 października 2021 r. do 31 marca 2022 r. wynosi 4.927 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 23.09.2021 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa lubuskiego (Dz. Urz. Woj. lubuskiego z 2021 r. poz. 1933). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Gminie Skąpe mogłaby wynosić 12,17 zł/m².

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Skąpe za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Skąpe w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Skąpe.

5. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Skąpe wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku mieszkalnym poniższych czynników:

1) obniżających stawkę bazową czynszu:

- a) za brak centralnego ogrzewania – 5%,
- b) za brak instalacji wodociągowej – 5%,
- c) za brak łazienki w lokalu mieszkalnym – 5%,

2) podwyższających stawkę bazową czynszu:

- a) za lokal w budynku w którym przeprowadzono remont pokrycia dachowego – 25%.

6. Suma obniżek zastosowanych w czynszu danego lokalu nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.

7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 100%.

8. Nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali w najmie socjalnym.

9. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Skąpe będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2024 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego.”

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kuźmicz

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy przyjęła 17.01.2020r. uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skąpe na lata 2020 – 2024. W przedmiotowej uchwale w rozdziale 7 ustalono zasady polityki czynszowej, które obecnie dają możliwość zwiększania obowiązujących czynszów o 20% rocznie. Czynsz zgodnie z Zarządzeniem Nr 42/2015 Wójta Gminy Skąpe w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Skąpe wynosi 2,30 zł za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 1,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym. Rosnące koszt utrzymania lokali komunalnych, w tym koszty zarządu na wspólnotach mieszkaniowych, stan techniczny lokali oraz rosnące z roku na rok potrzeby inwestycyjne powodują, że obowiązujące zasady nie dają możliwości zbilansowania kosztów. W zasobie gminnym jest 44 lokali mieszkalnych, w tym 9 we wspólnotach mieszkaniowych. Średni czynsz za mieszkania komunalne będące we wspólnotach mieszkaniowych wpłacany wspólnocie przez Gminę to 115zł/ m-cznie natomiast średni czynsz pobierany od mieszkańca to 95,56zł. Średni czynsz w pozostałych lokalach to 100,83zł. Ponadto na przestrzeni tylko ostatnich 2 lat (2019r. i 2020r.) gmina wydatkowała na zadania inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym 63 284,22 zł, a na remonty 38 178,23 zł. Obecnie obowiązujące zapisy umożliwiają zwiększenie czynszu o 0,54zł w 2021r. - taki wzrost nie zbilansuje nawet kosztów czynszu mieszkań na wspólnocie mieszkaniowej. W związku z powyższym w przedłożonym projekcie uchwały zaproponowano zmianę sposobu ustalenia stawki czynszu uzależniając jej maksymalną wysokość od wartości odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa lubuskiego, która w 2021r. wynosi 12,17zł od 1m². Niniejszy sposób naliczania czynszu daje możliwość ustalenia stawki czynszu na poziomie adekwatnym do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego i zachowania go w odpowiednim standardzie.

W związku z powyższym zasadne jest przyjęcie niniejszej uchwały.