

Zarządzenie Nr 27.2011
Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 10 marca 2011 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) oraz art. 7 ust. 1, art. 8 ust. 1 i art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13) w związku z § 4 i § 5 ust. 1 uchwały Nr L/361/10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 11 października 2010 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2010-2014 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 267, poz. 3315), zarządzam, co następuje:

§ 1

Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,98 zł (*słownie: cztery złote 98/100*).

§ 2

1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu zgodnie z uchwałą Nr L/361/10 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 11 października 2010 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2010-2014 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 267, poz. 3315):

- 1) Lokal bez instalacji wodnej – obniżka o 5%
- 2) Lokal bez instalacji kanalizacyjnej – obniżka o 5%
- 3) Lokal bez centralnego ogrzewania – obniżka o 5%
- 4) Lokal bez łazienki – obniżka o 5%
- 5) Lokal bez c.w.u. – obniżka o 5%
- 6) Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – obniżka o 10%

2. Przy uwzględnianiu powyższych czynników obniżających:

- 1) Przez instalację wodną rozumie się również urządzenia lokalne wodociągowe /hydrofor/
- 2) Przez instalację kanalizacyjną rozumie się również urządzenia lokalne kanalizacyjne /szambo/
- 3) Centralne ogrzewanie dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnych osiedlowych i domowych
- 4) Przez łazienkę rozumie się również pomieszczenie w mieszkaniu posiadające stałą

instalację wodno-kanalizacyjną, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, piecyka kąpielowego gazowego, elektrycznego, bojlera itp.

5) Przez ciepłą wodę użytkową (c.w.u.) rozumie się wodę wodociągową podgrzaną do temperatury wyższej od parametrów sieci wodociągowej (zazwyczaj ok. 1-2°C powyżej temperatury ciała człowieka)

6) Przez zły stan techniczny budynku rozumie się budynek przeznaczony do remontu kapitalnego

3. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA
mgr Krzysztof Maciejowski

U z a s a d n i e

Zarządzenia Nr 27.2011 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 marca 2011 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Juchnowiec Kościelny.

Zmiana stawki czynszu następuje po raz pierwszy od 2000 r. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych gminy wymaga podjęcia działań zmierzających do dostosowania stawek czynszu do potrzeb remontowych budynków.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 i ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), właściciel może podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Aktualnie wartość odtworzeniowa w Województwie podlaskim wynosi 3.318 zł/m², zatem maksymalna stawka czynszu wynosi 8,30 zł/m² [3.318 zł/m² x 3% : 12 (miesiące) = 8,30 zł/m²]. Proponowana stawka w wysokości 4,98 zł/m² stanowi zaledwie 1,80% wartości odtworzeniowej lokalu.

Należy zaznaczyć, że dla części osób o niskich dochodach, zamieszkujących w lokalach mieszkalnych, wyższy czynsz zostanie zrekompensowany poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych.

Stawka 4,98 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką bazową, a stawka czynszu konkretnego lokalu mieszkalnego zostanie obliczona na podstawie czynników obniżających stawkę bazową.

Reasumując, przedstawiona stawka bazowa czynszu w wysokości 4,98 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczy pokrycie kosztów eksploatacyjnych i remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy Juchnowiec Kościelny i jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

Wójt
mgr Krzysztof Marciniak