

Zarządzenie Nr 487/2019

Prezydenta Miasta Włocławek

z dnia 02 grudnia 2019 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815), w związku z art. 8 pkt 1, art. 8a ust. 4 i 4a oraz art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 i poz. 1309) oraz § 26, § 28 i § 29 uchwały Nr XXVI/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2016 r. poz. 4548 oraz z 2017 r. poz. 3369),

zarządza się co następuje:

§ 1. Z dniem 1 stycznia 2020 r. ustala się:

- 1) Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek w wysokości 3,10 zł miesięcznie.
- 2) Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek w wysokości 50% stawki najniższego czynszu miesięcznie według zasad określonych w § 1 i § 2 niniejszego zarządzenia.

§ 2. Przy ustalaniu wysokości miesięcznych stawek czynszu, należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych określone w § 28 i § 29 uchwały Nr XXVI/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2016 r. poz. 4548 oraz z 2017 r. poz. 3369).

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Komunalnym.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się właściwemu w zakresie nadzoru Zastępcy Prezydenta Miasta Włocławek.

§ 5. Z dniem 1 stycznia 2020 r. traci moc zarządzenie Nr 87/2019 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 7. Zarządzenie podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek oraz na stronie internetowej www.bip.um.wlocl.pl i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Włocławek, Zielony Rynek 11/13.

RADCA PRAWNY
Jacek Gruszkowski

PREZYDENT MIASTA
Marek Wajtkowski
dr Marek Wajtkowski

KIEROWNIK REFERATU
Jarosław Biegala
Jarosław Biegala

DYREKTOR WYDZIAŁU
Magdalena Stelanowska
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Dominiła Kopaczewska
Magdalena Stelanowska
Dominiła Kopaczewska

Uzasadnienie

Na podstawie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

W myśl art. 8 ust. 4a cyt. ustawy, jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

Stosownie do treści § 26 uchwały Nr XXVI/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021, czynsz w lokalach Zasobu jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do kształtowania stawek, które zapewnią bilansowanie się finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów, stopniowo do końca roku 2021, powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków.

W myśl art. 23 ust. 4 cyt. ustawy, stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych określają § 28 i § 29 uchwały Nr XXVI/145/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Włocławek na lata 2017 – 2021.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Kujawsko - Pomorskiego z dnia 30 września 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko – pomorskim (Dz. Urz. Woj. – Kuj. Pom. z 2019 r. poz. 5049), ww. wskaźnik we Włocławku wynosi 3.814,00 zł.

Aktualnie obowiązuje zarządzenie Nr 87/2019 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek, które ustaliło ww. stawkę bazową w wysokości 2,27 zł miesięcznie.

W konsekwencji, podwyżka stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie, nie przekroczy poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która wynosi miesięcznie 9,53 zł.

W tym miejscu należy podkreślić, że z analizy wykonanej przez Administrację Zasobów Komunalnych na podstawie danych za 2018 r., wynika, iż pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków Zasobu, byłoby zapewnione przy stawce bazowej wynoszącej 6,30 zł.

Analizowano również wysokość stawek bazowych czynszu najmu obowiązujących w innych miastach, które wynoszą: w Toruniu od 4,94 zł do 11,05 zł, w Płocku od 5,90 zł do 7,40 zł, w Inowrocławiu 5,61 zł, w Kaliszu 6,50 zł, w Koninie od 4,65 zł do 5,11 zł oraz w Grudziądzu od 4,40 zł do 8,95 zł.

Wobec powyższego, stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Włocławek została ustalona na kwotę 3,10 zł miesięcznie.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Dobry
Domicela Kopaczewska

KIEROWNIK REFERATU

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jarosław Biegała
Jarosław Biegała

Magdalena Stefanowska
Magdalena Stefanowska