

OA.0007.1.75.2015

**Uchwała Nr XII/96/2015
Rady Miasta Łącuta
z dnia 3 grudnia 2015 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Łącuta i Miejski Zarząd Budynków w Łącutcie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym(Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 227, art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 r. poz. 267 z późn., zm.) Rada Miasta Łącuta uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Pani Moniki Roman oraz mieszkańców bloku położonego przy ul. Polnej 3 a w Łącutcie z dnia 4 listopada 2015 r. na działalność Burmistrza Miasta i Miejskiego Zarządu Budynków w Łącutcie dotyczącą stawek czynszu w mieszkaniach komunalnych.

2. Uzasadnienie rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA**

Andrzej Barnat

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/96/2015
Rady Miasta Łącuta
z dnia 3 grudnia 2015 r.**

Uzasadnienie

Zapis § 12 uchwały Nr X/69/2015 Rady Miasta Łącuta z dnia 8 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Łącuta na lata 2015 – 2019, stanowi, że „przyjmuje się program czynszowy na lata 2015 - 2019 zakładający dostosowanie wysokości czynszu do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów utrzymania i remontów bieżących”. Z przedstawionej przez Kierownika MZB wyjaśnień i analizy kosztów oraz przychodów za okres od stycznia 2010 r. do października 2015 r., wynika że stosowane do chwili obecnej stawki czynszu tylko w 44,72 % pokrywają koszty jakie Gmina Miasto Łącuta ponosi za utrzymanie i podnoszenie standardu bloku przy ul. Polnej 3 a. Wszystkie lokale posiadają odpowiedni standard techniczny tj. zaopatrzone są w instalację wodociągową, centralne ogrzewanie, instalacje elektryczną, wewnątrz lokali znajduje się węzeł sanitarny a budynek jest ogrzewany z kotła, który dostarcza ciepło i podgrzewa wodę. W kwocie czynszu zawierają się koszty związane z:

- ubezpieczeniem budynku,
- podatkami od nieruchomości,
- opłatami za przeglądy techniczne (budowlane, gazowe, elektryczne, kominiarskie),
- sprzątnięciem pomieszczeń wspólnych,
- zużyciem prądu w pomieszczeniach wspólnych,
- usługami obcymi dotyczącymi remontów i inwestycji – ocieplenie ścian i stropu, remont kominów, wymiana drzwi,
- pracami konserwatorskimi i bieżącymi naprawami.

Z analizy kosztów z ostatnich pięciu lat wynika, że łączne koszty utrzymania budynku przy ul. Polnej 3 a ponoszone przez Miejski Zarząd Budynków wyniosły 228 879,29 zł (co daje 680,38 zł w przeliczeniu na 1 m²), z czego od mieszkańców otrzymano kwotę 102 377,32 zł (co daje 304,33 zł w przeliczeniu na 1 m²), natomiast pozostałe koszty finansowe poniosła Gmina Miasto Łącuta (376,05 zł / 1 m²).

Stosownie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stawka czynszu może być ustalona do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni mieszkalnej według wskaźnika ogłoszonego na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Podkarpackiego. Do 01.10.2015 r. wskaźnik przeliczeniowy dla Województwa Podkarpackiego wynosił 3 089 zł co w przeliczeniu daje maksymalną stawkę czynszu w wysokości 7,72 zł/ m². Obecnie obowiązujący do 31.03.2016 r. wskaźnik wynosi 3 684 zł, co w przeliczeniu daje maksymalną stawkę czynszu jaką może ustalić właściciel lokali mieszkalnych w wysokości 9,21 zł/m². W związku z powyższym należy zaznaczyć, że stawka czynszu w kwocie 7,20 zł/m² nie może być postrzegana jako krzywdząca najemców lokali.

Jedynym czynnikiem wpływającym na ustalanie wysokości stawek czynszu jakim kieruje się Burmistrz Miasta Łącuta jest aktualny stan i potrzeby remontowo – inwestycyjne wszystkich budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Łącut.

Należy zauważyć, że ustawodawca wprowadza instrumenty pozwalające zmniejszyć koszty utrzymania dla rodzin najuboższych poprzez instytucje dodatków mieszkaniowych. Z informacji uzyskanych od Kierownika MZB wynika, że na 9 lokali znajdujących się w budynku przy ul. Polnej 3 a, najemcy 5 lokali otrzymują świadczenia z MOPS Łącut w postaci dodatków mieszkaniowych, a dopłaty z tego tytułu wynoszą od 150 do 474 zł. W większości przypadków kwoty ww. dodatków w całości pokrywają się z kosztami czynszu, a niekiedy mieszkańcy otrzymują jeszcze dodatek energetyczny.

Reasumując Komisja Rewizyjna stwierdza, że stawki czynszu ustalone Zarządzeniem Nr 108/2015 Burmistrza Miasta z dnia 31 marca 2015 r., w świetle przedstawionego stanu prawnego i faktycznego dotyczące lokali mieszkalnych przy ul. Polnej 3 a są zasadne.