

**Zarządzenie nr 180 / 2021
Wójta Gminy Mietków
z dnia 08 marca 2021 r.**

w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) oraz §5 Uchwały nr XVI/114/2016 Rady Gminy Mietków z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mietków na lata 2016–2021, zarządzam, co następuje:

§1

Ustalam, iż wysokość czynszu najmu za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mietków, będzie wyliczana na podstawie załącznika do niniejszego zarządzenia, w oparciu o stawkę bazową czynszu.

§2

Ustala się stawkę bazową czynszu, o której mowa w §1 w wysokości 2,14 zł / 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§3

Traci moc zarządzenie nr 91/2020 Wójta Gminy Mietków z dnia 6 marca 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
Adam Kozarowicz

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2016–2021, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

1) Bliskie położenie budynku w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, tj. do 1,5 km (np. szkoła, sklep, administracja publiczna, ośrodek zdrowia): +5%,

2) Usytuowanie mieszkania w budynku od parteru do drugiego piętra, nasłonecznione: +5 %,

3) Usytuowanie mieszkania w budynku w wysokim standardzie pierwotnym: +5%.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową:

1) Brak wyposażenia lokalu w instalację c. o. lub ogrzewania etażowego z kotłem (- 10% stawki bazowej),

2) Brak wyposażenie lokalu w łazienkę i WC (-5% stawki bazowej),

3) Lokal pozbawiony bezpośredniego dopływu wody (-5% stawki bazowej),

4) Lokal pozbawiony bezpośredniego odpływu wody do sieci kanalizacyjnej lub szamba (- 5% stawki bazowej),

5) Dalekie położenie budynku w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, tj. powyżej 1,5 km (np. szkoła, sklep, administracja publiczna, ośrodek zdrowia): (-5% stawki bazowej)

6) Usytuowanie mieszkania w budynku powyżej drugiego piętra: (-5% stawki bazowej),

7) Usytuowanie mieszkania w budynku o niskim standardzie pierwotnym: (-5% stawki bazowej).

5. Łącznie, suma obniżek nie może przekraczać 60% wysokości stawki bazowej czynszu.

WÓJT
Adam Kozarowicz

UZASADNIENIE

Przyjęto podwyżkę stawki bazowej czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za 2020 r.:

1. Obliczenie stawki bazowej czynszu:
 - a) wysokość stawki ustalona w 2020 r. wynosi 2,07 zł za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za 2020 r. wynosi 103,4 (wzrost o 3,4%),
 - c) stawka bazowa = 2,07 zł/m² x 103,4 % = 2,14 zł / 1 m².
2. Obliczenie 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego:
 - a) wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1 m² lokalu w okresie 01.10.2020 – 31.03.2021 r. dla województwa dolnośląskiego wynosi 4 087,00 zł,
 - b) 4 087,00 zł x 3% : 12 miesięcy = 10,22 zł / 1 m² / m-c.
3. Maksymalny miesięczny czynsz w zasobie mieszkaniowym gminy Mietków ustalony zgodnie z załącznikiem do Zarządzenia:
2,14 zł / 1 m² x 115% = 2,46 zł / 1 m².

W wyniku podwyżki maksymalny czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 8a ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, uważa się za uzasadnioną.

WÓJT
Adam Kozarowicz