

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w mieście Szydłowcu.

Zmiana wysokości stawek czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego podyktowana jest wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Mieszkaniowy zasób budownictwa komunalnego ze względu na długoletnią eksploatację wymaga ciągłych napraw instalacji wod.-kan., ciepłej wody jak i stolarki okiennej, pokryć dachowych, a także zewnętrznej elewacji budynków.

Zgodnie z art.25 ust. 2,3,4 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105 poz.509 z późn. zm.) maksymalny czynsz regulowany nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w danym regionie. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczonego 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Wojewoda Radomski Zarządzeniem Nr 52 z dnia 27 czerwca 1997 r. ustalił wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 1.192,11 zł, a zatem maksymalna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 2,98 zł.

Statut organizacyjny ABK nakłada obowiązek utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy w stanie chroniącym przed powstaniem zagrożenia ludzi i mienia, przed zniszczeniem, a także przedwczesnym zużyciem.

Średnia stawka czynszu w 1997 r. za 1 m² powierzchni użytkowej wynosiła 0,68 zł przy koszcie za 10 miesięcy 1,75 zł (Załącznik nr 1).

Ustalona stawka na 1997 r. pokrywała w 38,9 % koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, zaś pozostałe 61,1 % uzupełniała dotacja gminy.

Zasadne i konieczne jest ustalenie stawek czynszu z tytułu najmu lokalu w wysokości pokrywającej w 100 % koszty eksploatacji i remontów budynków.

Rozliczając planowane na 1998 r. koszty utrzymania (Załącznik nr 2) 29.884 m² administrowanego zasobu mieszkaniowego w wysokości 902.446 zł wynika, iż średni koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokali w skali miesiąca wyniesie 2,51 zł.

Proponowana podwyżka czynszu, której średnia roczna stawka wyniesie 1,07 zł w stosunku do średniej stawki z roku 1997 wzrośnie o 57,4 % i pokryje koszty utrzymania zasobu w 42,6 % planowanych kosztów utrzymania zasobu (Załącznik Nr 4).

Wydana w wyniku konsultacji ze związkami zawodowymi NSZZ Delegatura w Szydłowcu opinia w odniesieniu do stawek czynszu jest negatywna i celem jej jest ochrona ludności przed podwyżką. Opinia nie zawiera uzasadnienia merytorycznego, uzasadniającego niepodwyższanie czynszu i nie podważa uzasadnienia rzeczowego podwyżki.

W tej sytuacji mimo opinii Delegatury biorąc pod uwagę okoliczności podane wcześniej, przede wszystkim zaś osiągnięcie pokrycia kosztów utrzymania zasobu

mieszkalnego w 42,6 % zachodzi konieczność podwyższenia stawek czynszu regulowanego.

W oparciu o wprowadzony do ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych przepis art. 26 a ust.1 umożliwił rozłożenie wzrostu stawki czynszu regulowanego w trzech ratach na okres jednego roku. Propozycje wzrostu stawek czynszowych w poszczególnych kategoriach przedstawia załącznik Nr 3.

