

Zarządzenie Nr 119/10
Burmistrza Szydłowca
z dnia 14 grudnia 2010 r.

w sprawie: ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych gminy Szydłowiec

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r NR 142 poz. 1591 ze zm.)art. 7 i 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2001r. Nr 71 poz. 733 ze zm.) wykonując § 4 Uchwały Nr 59/XI/03 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 24 września 2003 w sprawie zasad polityki czynszowej obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy Szydłowiec oraz zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 września 2010r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 168, poz. 4183) **zarządzam co następuje:**

§ 1.

W zasobach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szydłowiec miesięczne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oblicza się według następującego wzoru:

$$\text{Stawka czynszu} = \frac{\text{Ilość punktów dla danego lokalu} \times \text{wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m}^2 \text{ pow. użytkowej lokalu}}{55 \text{ (maksymalna ilość punktów)}} \times \text{wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m}^2 \text{ lokalu} : 12\text{m-cy}$$

§ 2.

Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu w lokalach zasiedlonych przez dotychczasowych najemców przyjmuje się następujące wielkości:

1. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej w wysokości **4.136,00zł.**
2. wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości **2%**.
3. maksymalna ilość punktów - **55** (lokal standardowy).

§ 3.

Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu w lokalach nowo wynajmowanych lub po remoncie kapitalnym przyjmuje się następujące wielkości:

1. ustalony przez wojewodę mazowieckiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu Szydłowiec, obowiązujący w momencie zawierania umowy najmu.
2. Wskaźnik przeliczeniowy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 2,5 %.

§ 4.

1. Maksymalna stawka czynszu wynosi **6.89 zł/m²**, przy czym wielkość ta nie dotyczy umów najmu zawartych zgodnie z § 3.
2. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Szydłowiec.

§ 5.

1. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów z uwzględnieniem podanych kryteriów w załączniku nr 1 do zarządzenia.
2. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.

§ 6.

Jako standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy Szydłowiec przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1970-1985 po remoncie obejmującym docieplenie zewnętrzne, wymianę okien I podłóg, wyposażony w łazienkę z WC, instalację wod-kan, co, ccw i gazową składający się z 3-ch pokoi i kuchni, położony na I piętrze budynku zlokalizowanego w strefie miejskiej, ze sprzętami wewnątrz I na przyległym terenie do budynku – łącznie 55 punktów.

§ 7.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Zakładu Budżetowego Gminy Administracja Budynków Komunalnych w Szydłowcu.

§ 8.

Traci moc zarządzenie Nr 111/08 Burmistrza Szydłowca z dnia 10 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych gminy Szydłowiec.

§ 9.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Szydłowca
Andrzej Jarzyński

UZASADNIENIE
do projektu zarządzenia Burmistrza Szydłowca
w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali
mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych gminy Szydłowiec

Ostatnia zmiana stawki czynszu zatwierdzona była w grudniu 2008 roku. Od tego czasu wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego wzrastała kilkakrotnie. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych gminy wymaga podjęcia działań zmierzających do dostosowania wysokości stawek czynszu do potrzeb remontowych budynków. Ponadto od 01.01.2011 r. wzrasta stawka podatku VAT, skutkiem czego będzie wzrost kosztów utrzymania budynków.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego właściciel może podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Aktualnie wartość odtworzeniowa dla województwa mazowieckiego wynosi 4.136,00 zł/m² (w 2008 r. wynosiła 2.760,00zł), zatem maksymalna stawka czynszu wynosi 10,34zł/m². Proponowana stawka w wysokości 6,89zł stanowi zaledwie 2,00% wartości odtworzeniowej lokalu.

Należy zaznaczyć, że części osób o niskich dochodach, zamieszkujących w komunalnych lokalach mieszkalnych, wyższy czynsz zostanie częściowo zrekompensowany poprzez wypłatę przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej odpowiednio wyższych dodatków mieszkaniowych.

Stawka 6,89zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką bazową, a stawka czynszu dla konkretnego lokalu mieszkalnego zostanie obliczona na podstawie wzoru określonego w zarządzeniu. Istotnymi czynnikami mającymi wpływ na wysokość czynszu lokalu mieszkalnego są m.in. standard mieszkania, lokalizacja budynku w mieście, atrakcyjność usytuowania lokalu.

W trakcie obowiązywania stawki w wysokości 4,60 zł za 1m² średni czynsz wynosił 2,09 zł, wg przeprowadzonych kalkulacji przy stawce w wysokości 6,89zł średni czynsz wynosić będzie około 3,13 zł za 1m².

Reasumując, przedstawiona stawka czynszu w wysokości 6,89 zł za 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego w większym niż dotychczas stopniu zabezpieczy pokrycie kosztów eksploatacyjnych i remontów w zasobach mieszkaniowych Gminy Szydłowiec i jest zgodna z obowiązującymi przepisami.

Kryteria

punktowego różnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy Szydłowiec z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali mieszkalnych.

I. Ogólny stan techniczny budynku	skala pkt od 7 do 13
1. Budynki zbudowane w latach 1970-1885 po remoncie (docieplone w latach 1990-1999)	10
2. Budynki zbudowane w latach 1970 – 1985	8
3. Budynki zbudowane w latach 1950 – 1969	7
4. Docieplenie budynku po 2000r. za jedną ścianę	1
5. Wymiana okien na kl. schodowej	1
II. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne	skala pkt od 4 do 7
1. Instalacje ccw, co, wod-kan, gaz	7
2. Instalacje co, wod-kan, gaz	6
3. Instalacje co, wod-kan,	5
4. Instalacje wod-kan, ogrzewanie etażowe	4
III. Atrakcyjność usytuowania	skala pkt od 3 do 4
1. Pietra I i II i III z wyjątkiem mieszkań na ostatniej kondygnacji	4
2. Parter i ostatnie piętra	3
3. Małe domy mieszkalne do 8 lokali	3
IV. Atrakcyjność użytkowa lokali	skala pkt od 3 do 5
1. 3 pokoje + kuchnia	5
2. 2 pokoje + kuchnia	4
3. 1 pokój + kuchnia	3
V. Lokalizacja budynku.	skala od -1 do 0
1. Strefa miejska	0
2. Strefa wiejska	-1
VI. Utrzymanie czystości	skala od 0 do 9
1. Sprzątanie w budynku i na przyległym terenie do budynku	9
2. Sprzątanie przyległego terenu do budynku	2
3. Bez sprzątania terenu	0
VII. Lokale z wymienioną stolarką okienną	skala pkt od 2 do 10
1. Z 50% udziałem lokatora	2
2. Bez udziału lokatora	10
3. Ze 100% udziałem lokatora	0
VIII. Lokale z wymianą podłóg	skala pkt od 3 do 9
1. Z 50% udziałem lokatora	3
2. Bez udziału lokatora	9
3. Ze 100% udziałem lokatora	0

$$\begin{array}{l}
 \text{Stawka} \\
 \text{czynszu} = \frac{\text{Ilość punktów dla danego lokalu} \times \frac{\text{wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m}^2 \text{ pow. użytkowej lokalu}}{55 \text{ (maksymalna ilość punktów)}} \times \frac{\text{wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m}^2 \text{ lokalu}}{12 \text{ m-cy}}}{55} = \dots\dots\dots \text{zł/m}^2
 \end{array}$$

4.136,00 x 2% : 12m-cy