

ZARZĄDZENIE NR 50/05

Burmistrza Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią z dnia 30 maja 2005 r.

W sprawie : czynszu za lokale mieszkalne i socjalne.

Na podstawie : art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) w oparciu o rozdział IV POLITYKI CZYNSZOWEJ „Wieloletniego programu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Nakło nad Notecią na lata 2002-2006” (Uchwała Nr XLVI/526/2002 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 2002 r., Zmiany: Uchwała Nr VIII/74/2003 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 28 marca 2003 r., Uchwała Nr XXIII/221/2004 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 sierpnia 2004 r.).

zarządzam ,co następuje:

§1

1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej:
 - 1.1. Lokalu mieszkalnego :
 - a) na terenie miasta Nakło nad Notecią w wysokości – 1,20 zł
 - b) na terenie pozostałych miejscowości Gminy Nakło nad Notecią w wysokości- 0,99 zł
 - 1.2. Lokalu socjalnego w wysokości – 0,36 zł
2. Określenie w pkt.1 stawki czynszu należy ustalić z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określonych w „Wieloletnim programie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Nakło nad Notecią na lata 2002-2006 „ w rozdziale IV. POLITYKA CZYNSZOWA pkt.2 Zasad polityki czynszowej , w podpunkcie 4.
3. Centrum miasta stanowią nieruchomości położone w obrębie ulic: Rynek, Dąbrowskiego do Pl. M.Konopnickiej, Bydgoska do P.Skargi, Hallera do Podgórznej, Podgórna.

§2

Traci moc Zarządzenie Nr 101/2003 Burmistrza Miasta i Gminy w Nakle nad Notecią z dnia 18 września 2003 roku w sprawie czynszu za lokale mieszkalne i socjalne .

§3

Wykonanie zarządzenia powierza się Prezes Zarządu Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych sp. z o.o. w Nakle nad Notecią.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 30 maja 2005r.

BURMISTRZ

Piotr Centało

UZASADNIENIE

W dniu 29 stycznia 2002 roku, na podstawie art.21 ust.1pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, został Uchwałą Rady Miejskiej podjęty „Wieloletni program gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Nakło nad Notecią na lata 2002-2006”. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Miasta i Gminy, obecnie Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

W rozdziale IV POLITYKI CZYNSZOWEJ w punkcie 3 zostały określone zakładane wzrosty stawki bazowej czynszu na lata od 2001 do 2006, w którym też przyjęto maksymalne pułapy podwyżki kwoty bazowej czynszu na poszczególne lata np.:

- w 2001 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 0,81 zł,
- w 2002 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 0,89 zł,
- w 2003 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 0,98 zł,
- w 2004 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 1,05 zł,
- w 2005 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 1,13 zł,
- w 2006 r. przyjęto podwyższenie kwoty stawki bazowej czynszu do 1,21 zł,

Warto nadmienić, że zgodnie z zapisem w „Wieloletnim programie...” wysokość stawki bazowej z 2001 r., w Nakle, tj. 0,81 zł przyrównano do obowiązującej w Ostrowie Wielkopolskim z 1995 r. tj. 0,82 zł.

Na podstawie nowelizacji z 2003 r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów..., w której wykreślono zapisy określające wymóg stosowania wyżej wspomnianych pułapów czynszów, Uchwałą Nr VIII/74/2003 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 28 marca 2003 r. dostosowano dotychczasowy zapis do wymogów wspomnianej ustawy. Zgodnie z obowiązującym obecnie zapisem podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela następuje na podstawie przepisów zawartych w artykułach 7, 8 i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego., co stanowi podstawę prawną niniejszego zarządzenia.

Dotychczasowa stawka bazowa czynszu, wynosząca na terenie miasta 0,98 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka ta jest pomniejszana lub podwyższana w zależności od standardu i wyposażenia lokalu. Obowiązuje od października 2003 r. i jest ustalona obecnie na poziomie 0,90 % wartości odtworzeniowej jednego metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej wynoszącej 1.980,00 zł. Odwołując się do porównania do Ostrowca Wielkopolskiego w komunalnych zasobach mieszkaniowych do roku 2004, Uchwałą Rady Miejskiej, obowiązywał czynsz regulowany na poziomie 1,5 % wartości odtworzeniowej np. w 4 kw. 1998 r. wynosiła 1,71 zł za m².

W pozostałych gminach powiatu nakielskiego stawka bazowa czynszu wynosi:
 w Kcyni – miasto: 1,70 zł za m², - wieś: 1,50 zł za m²;
 w Szubinie – 2,70 zł za m²;
 w Mroczy – 2,96 zł za m².

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, są wpływy z czynszu. Środki te powinny zabezpieczać realizację remontów obsługiwanej substancji mieszkaniowej. Niezbędne nakłady na remonty tj. potrzeby na chwilę obecną, wynikające z analizy stanu technicznego budynków, wynoszą szacunkowo ok. 7.730.000,- zł. Wiadomym jest, że wpływy miesięczne z czynszu wynoszące, przy obecnie obowiązującej stawce czynszu, ok. 69.332,53 zł wystarczają tylko na prowadzenie eksploatacji i konserwacji tj. doraźnych napraw i zabezpieczeń.

W projekcie budżetu NADM Sp. z o.o. w Nakle n. Not. wnioskowała w & 4270 o zabezpieczenie środków finansowych na remonty budynków stanowiących 100 % własności Gminy jako i z tyt. współdziałania Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych łącznie na kwotę : 462.380 złotych. W tym na remonty nieruchomości komunalnych 110.971 złotych i 351.409 złotych na fundusz remontowy we Wspólnotach.

Jednak po zatwierdzeniu przez Radę Miasta budżetu zredukowano kwotę remontów nieruchomości komunalnych z 110.971 złotych do kwoty: 60.971 zł.

W stosunku do zabezpieczonych w tegorocznym budżecie Gminy środków finansowych na obsługę lokali komunalnych czynsz minimalny wynosi 1,82 zł za m².

Uwzględniając pomniejszenie lub podwyższenie w zależności od standardu i wyposażenia lokalu przy tej kwocie czynszu stawka bazowa wynosi 1,20 zł za 1 m² tj. 1,10 % wartości odtworzeniowej. Podwyższenie stawki bazowej czynszu do obecnie obowiązującej wynosi 22,45%.. Prognoza wpływów miesięcznych z czynszu wyniesie ok. 84.181,- zł.

Aby zapewnić dostępność środków na pokrycie niezbędnych remontów, Gmina musi na bieżąco rozważać podwyższenie czynszów za lokale komunalne.

W 2004 roku we Wspólnotach Mieszkaniowych wykonano remonty na kwotę: 494.913,53 złotych w tym z tytułu partycypacji kosztów:

- współwłasności Gminy 230.927,63 złotych
- oraz osób fizycznych 263.985,21 złotych

Natomiast spłata zaległego funduszu remontowego po byłym Zakładzie Budżetowym ADM w 2004 roku wyniosła kwotę: 313.59716 złotych. W związku z tym pozostaje do rozliczenia kwota: 871.734,86 złotych na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych.