

w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład Mieszkaniowego
Zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 8 ust. 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 z późn. zm.), a także § 6 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 6 Uchwały nr XXXVII/356/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 (Dz. U. Woj. Dol. poz. 6173 z dnia 22.12.2021 r.), zarządzam co następuje:

§ 1. 1. Ustala się następujące stawki czynszu:

- 1) za 1m² lokalu mieszkalnego 7,50 zł;
- 2) za 1 m² lokalu oddanego w ramach najmu socjalnego 2,20 zł,
- 3) za 1 m² lokalu tymczasowego – 2,20 zł;
- 4) za 1m² lokalu zamiennego 2,20 zł;
- 5) za 1m² lokalu przeznaczonego do realizacji zadań przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm), oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 821 z późn. zm) – 2,20 zł.

2. Czynniki obniżające i podwyższające wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Uchwała nr XXXVII/356/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 listopada 2021 r, w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 (Dz. U. Woj. Dol. poz. 6173 z dnia 22.12.2021 r.)

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Prezesowi Zakładu Administracji Mieszkaniem Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o. o.

§ 3. Traci moc Zarządzenie Nr 315.0050.2015 Burmistrza Miasta Kłodzka z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

BURMISTRZ
Miasta Kłodzka
Michał Piśko

Uzasadnienie

Zgodnie z §6 ust 1 i 2 uchwały nr XXXVII/356/2021 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 25 listopada 2021 r, w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kłodzko na lata 2021-2026 (Dz. U. Woj. Dol. poz. 6173 z dnia 22.12.2021 r.) „Gmina Miejska Kłodzko dąży do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzać będą do tego, aby minimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Przychody z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz powstrzymania jego technicznej degradacji, zadaniem Gminy będzie racjonalne kształtowanie stawek czynszowych, co pozwoli zapewnić maksymalny poziom samofinansowania gospodarki mieszkaniowej, umożliwiając bieżące utrzymanie zasobu oraz dokonywanie bieżących remontów.”

Rada Miejska w Kłodzku ww. uchwałą zobowiązała Burmistrza Miasta Kłodzka do podwyższenia stawki podstawowej czynszu począwszy od 2022 r. do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali, jak również zwrot kapitału oraz godziwy zysk, przy czym w przypadku najmu socjalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.

W ostatnich latach znacznie wzrosły koszty zarządu nieruchomościami jak i poszczególne opłaty odprowadzane do wspólnot mieszkaniowych (fundusz remontowy, fundusz eksploatacyjny) oraz koszty usług i remontów powodując brak kompensacji dochodów z tytułu czynszów z wydatkami związanymi z najmem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Szacunkowo koszt utrzymania 1 m² lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynosi ok. 7 zł miesięcznie.

Obecnie Gmina Miejska Kłodzko posiadając jeden z największych zasobów mieszkaniowych (1226 lokali, w tym najwięcej lokali przeznaczonych do najmu socjalnego - 372) w Powiecie Kłodzkim, posiada jednocześnie jedną z niższych stawek czynszu za lokale mieszkalne – 5 zł/m² (stawki czynszu wahają się od 3,20 zł do 9,12 zł). W zakresie lokali objętych najmem socjalnym Gmina Miejska Kłodzko posiadała dotychczas najniższą stawkę czynszu w powiecie tj. 0,88 zł, (w innych gminach na terenie powiatu 0,94 zł – 2,28 zł). Należy założyć, iż w związku z rosnącymi kosztami utrzymania mieszkaniowych zasobów publicznych również w innych gminach zostaną podniesione stawki czynszu za lokale.

Na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2020 r. do 30 września 2020 r. koszt odtworzenia dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem miasta Wrocław wynosi: 4 401 zł/m². Oznacza to, że w stosunku 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1 m² na terenie Gminy Miejskiej Kłodzko mogłaby wynosić 11,00 zł. Należy się spodziewać, iż wskaźnik ten w bieżącym roku wzrośnie.

Zaznaczyć także należy, iż niskie czynsze powodują zwrot nadpłat z tytułu dodatku mieszkaniowego, co oznacza niejednokrotnie, iż dodatek mieszkaniowy przewyższa kwotę czynszu. W roku 2021 dokonano zwrotu z tytułu nadpłaty w wysokości 23 451,43 zł (23 wnioskodawców), w poprzednich latach odpowiednio: w roku 2020 kwotę 13 570,85 zł (26 wnioskodawców), w roku 2019 kwotę 26 665,44 zł (31 wnioskodawców).

Nie bez znaczenia pozostaje również rynek lokalny w zakresie najmu nieruchomości, na którym czynsz za m² wynosi średnio ok. 40 zł/m² (wartość czynszu za m² waha się od ok. 16 zł do ok. 60 zł w zależności od położenia i standardu mieszkania, wartości te nie zawierają

BURMISTRZ
Miasta Kłodzka
Michał Piszko

opłat z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków, opłaty za śmieci, prąd, gaz, ogrzewanie itp.).
Zatem, nawet podwyższone stawki czynszu, określone niniejszym zarządzeniem uznac należy
za preferencyjne w stosunku do stawek czynszu na lokalnym rynku nieruchomości.

W celu ochrony najuboższych najemców przed skutkami wzrostu opłat z tytułu
czynszu, poza ustawowo określonymi zasadami przyznawania dodatków mieszkaniowych,
wymienioną na wstępie uchwałą wprowadzono system obniżek czynszu dla najemców o
niskich dochodach.

Mając powyższe na uwadze podjęcie zarządzenia należy uznać za zasadne.


BURMISTRZ
Miasta Kłodzka
Michał Piszko

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym
i Planowania Przestrzennego

Bogumiła Bahranowska