

Uchwała nr 696/22
Zarządu Powiatu we Włocławku
z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Powiatu Włocławskiego.

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526) oraz art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172) w związku z uchwałą Nr XXXV/292/21 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Włocławskiego (Dz. Urz. Woj. Kujaw. z 2021 r., poz. 6539), uchwała się, co następuje :

§ 1.1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Włocławskiego:

- 1) położonych na terenie Domu Pomocy Społecznej w Kurowie – w wysokości 6,00 zł (słownie złotych: sześć, 00/100);
- 2) położonych w miejscowości Brzezine – w wysokości 6,00 zł (słownie złotych: sześć, 00/100);
- 3) położonych na terenie Zespołu Szkół im. Marii Grodzickiej w Lubrańcu Marysinie – w wysokości 5,00 zł (słownie złotych: pięć, 00/100);
- 4) położonych na terenie Zespołu Szkół w Lubrańcu – w wysokości 8,00 zł (słownie złotych: osiem, 00/100).

2. Ustalając miesięczną stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego stosuje się zniżki i wyższe stawki bazowej zgodnie z uchwałą Nr XXXV/292/21 Rady Powiatu we Włocławku z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Włocławskiego (Dz. Urz. Woj. Kujaw. z 2021 r., poz. 6539).

§ 3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku

gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 4.1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych (garaży) w wysokości 3,00 zł (słownie złotych: trzy, 00/100).

2. Niezależnie od opłat z tytułu czynszu najmu garażu, Najemcę obciążają należności z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 5. W stosunku do obowiązujących umów najmu, nowe stawki czynszu wynikające z niniejszej uchwały będą stosowane po wypowiedzeniu dotychczasowych stawek czynszu i upływie ustawowego terminu wypowiedzenia.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Włocławskiemu oraz kierownikom powiatowych jednostek organizacyjnych Powiatu Włocławskiego.

§ 7. Traci moc uchwała nr 85/03 Zarządu Powiatu z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz najmu pomieszczeń gospodarczych.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z dniem 28 września 2022 r.

Zarząd Powiatu w składzie:

Roman Gołębiwski –

Jan Ambrożewicz –

Agata Marta Wojtkowska –

Jacek Roman Jabłoński –

Grzegorz Śledziński –

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXV/292/21 z dnia 1 grudnia 2021 r. Rada Powiatu we Włocławku ustaliła zasady najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Włocławskiego.

W myśl § 12 ust. 1 ww. uchwały stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd Powiatu. W dalszym ustępach wskazanego paragrafu zostały określone czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu.

Obecnie obowiązujące stawki bazowe zostały ustalone uchwałą nr 320/09 Zarządu Powiatu z dnia 26 lutego 2009r. zmieniającą uchwałę nr 85/03 z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu powiatu oraz najmu pomieszczeń gospodarczych.

W związku z brakiem aktualizacji stawek czynszu od tak długiego okresu czasu pomimo rosnących kosztów utrzymania nieruchomości Zarząd Powiatu zdecydował o ustaleniu nowych stawek czynszu biorąc pod uwagę rzeczywiste koszty utrzymania substancji mieszkaniowej ponoszone przez wynajmującego, które generują również rosnące koszty napraw i bieżących remontów. Jako główny cel przyjęto urealnienie wysokości dotychczasowych stawek w taki sposób aby kwota najmu pokrywała chociaż częściowo rzeczywiste koszty utrzymywania lokali mieszkalnych, które sukcesywnie corocznie rosną. Zarząd Powiatu przy dokonywaniu tej operacji obowiązany był również do działania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W tym celu właściciel dokonał wyliczenia zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów 3% wartości odtworzeniowej lokalu z zastosowaniem wskaźnika przeliczeniowego w województwie kujawsko - pomorskim. W przeliczeniu na 1 miesiąc otrzymano stawkę czynszu w wysokości 12,03 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Sposób wyliczenia:

$$4.810,60 \text{ zł} \times 3\% = 144,32 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} = 12,03 \text{ zł};$$

gdzie kwota 4.810,60 zł stanowi kwotę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od dnia 1 kwietnia 2022 r. do dnia 30 września 2022 r. w województwie kujawsko - pomorskiego, z wyłączeniem Miasta Bydgoszcz i Gminy Miasta Toruń – Obwieszczenie Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 25 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kujaw. z 2022 r. poz. 1452). Wprowadzenie ustalonej niniejszą uchwałą stawki bazowej czynszu najmu wiąże się jednocześnie z koniecznością dokonania wypowiedzeń dotychczasowych wysokości czynszów, innymi słowy z ich

podwyżką. Wobec czego wyliczenie powyższe uwzględnia zasadę, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego, iż podwyższenie czynszu nie może prowadzić do jego wzrostu powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W myśl art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.... - wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Stąd w wyżej dokonanych obliczeniach należało określić (obliczyć) wartość owych 3% wartości odtworzeniowej. Ponieważ zastosowanie wyliczonej stawki spowodowałoby znaczny wzrost wysokości czynszu Zarząd Powiatu zdecydował o obniżeniu stawki do wysokości określonej niniejszą uchwałą.

Podstawę do działania w przedmiotowym zakresie stwarza art. 32 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1526), który stanowi, że „do zadań zarządu powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu”, natomiast zgodnie z art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego: w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego (innych niż gminy) – stawki czynszu - zgodnie z uchwałą rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność tych jednostek – ustala organ wykonawczy tych jednostek.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.