

**Zarządzenie nr 215/2022  
Burmistrza Miasta Poręba  
z dnia 12.10.2022r.**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Poręba.**

Działając na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) oraz § 7.1 załącznika do uchwały Nr XVIII/203/20 z dnia 29 czerwca 2020r. Rady Miasta Poręba w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poręba na lata 2020 – 2025 (Dz. Urz. Woj. Ślą z 2020 r., poz. 5473 ogłoszony 07.07.2020 r.)

**zarządzam, co następuje**

**§ 1**

Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 2,86 zł dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Poręba.

**§ 2**

Rzeczywistą stawkę czynszu dla lokali, o których mowa w § 1 wylicza się na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w § 7.2 załącznika do uchwały Nr XVIII/203/20 z dnia 29 czerwca 2020 r. Rady Miasta Poręba w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poręba na lata 2020 – 2025.

**§ 3**

Ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali socjalnych w wysokości 1,43 zł.

**§ 4**

Ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali tymczasowych w wysokości 1,43 zł.

**§ 5**

Traci moc zarządzenie nr 156/20 Burmistrza Miasta Poręba z dnia 31.08.2020 r.

**§ 6**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**§ 7**

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Nieruchomości i Mienia Komunalnego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z § 8.3 Uchwały nr XVIII/203/20 Rady Miasta Poręba z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poręba na lata 2020-2025: „Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania budynków. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również zapewnić środki na remonty bieżące.”

**Wzrost kosztów obsługi lokali wchodzących w skład zasobu Gminy, zarówno tych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jak i będących wyłączną własnością Gminy powoduje dysproporcję pomiędzy czynszem, który powinien być wpłacany przez użytkowników lokali a wydatkami ponoszonymi przez Gminę, wynoszącą ponad 170 tys. złotych rocznie przy założeniu, że wszyscy najemcy regulują swoje zobowiązania.**

Powyższa kwota wykazuje wyłącznie różnicę pomiędzy czynszem regulowanym, wpłacanym przez najemców, a kosztami zaliczek na wyodrębniony fundusz remontowy i eksploatację w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz kosztem usług administracyjnych w budynkach komunalnych.

Należy pamiętać, że na koszt obsługi zasobu zalicza się ponadto prace remontowe w lokalach i budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy jak i koszty windykacji należności czynszowych.

Zgodnie z powyższą uchwałą, wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobu ale również zapewnić środki na remonty bieżące, do których należy zaliczyć wymianę stolarki otworowej w lokalach jak i modernizację pokryć dachowych, korytarzy, elewacji czy też pozostałych części wspólnych budynków.

Wzrost kosztów kredytów termomodernizacyjnych zaciągniętych przez wspólnoty mieszkaniowe wraz z inflacją przekraczającą 17 %, mogą oznaczać dalszy wzrost wydatków gminy na utrzymanie zasobu lokalowego i wymuszać na gminie podjęcie stosownych działań.