

**ZARZĄDZENIE NR 42/2018**  
**WÓJTA GMINY FABIANKI**  
z dnia 1 czerwca 2018 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 7 i art. 8 pkt. 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.), w związku z § 10 uchwały nr XXXII/287/2018 Rady Gminy Fabianki z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. 2018.2745),

**zarządza się co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki – w wysokości 8,00 zł (słownie: osiem złotych 00/100) miesięcznie.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) wyposażenie techniczne:

- a) lokal wyposażony w łazienkę, WC, ogrzewanie – 100 % stawki bazowej,
- b) lokal wyposażony w łazienkę lub WC, ogrzewanie – (- 10 %) stawki bazowej,
- c) lokal wyposażony w łazienkę, WC, bez ogrzewania – (- 15 %) stawki bazowej,
- d) lokal wyposażony w łazienkę lub WC, bez ogrzewania – (- 20 %) stawki bazowej,

2) brak dostępu do infrastruktury technicznej – (- 5 %) stawki bazowej,

3) budynek położony poza miejscowością Fabianki – (- 5%) stawki bazowej,

4) lokal usytuowany powyżej I piętra – (- 5 %) stawki bazowej,

5) lokal usytuowany w budynku o stanie technicznym określonym w tabeli przedstawionej w § 2. ust. 1 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018-2022 jako: zły/średni – (- 80 %) stawki bazowej.

3. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w § 1. ust. 2. nie może przekroczyć 80 % stawki bazowej.

§ 2. Ustala się stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki – w wysokości 4,00 zł (słownie: cztery złote, 00/100) miesięcznie.

§ 3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania przy stawce ustalonej w § 2 niniejszego zarządzenia.

§ 4. Zarządzenie podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Fabianki oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Fabianki na stronie internetowej [www.bip.fabianki.pl](http://www.bip.fabianki.pl).

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rozwoju, Funduszy Zewnętrznych i Gospodarki Komunalnej.

§ 6. Traci moc Zarządzenie Nr 43/2016 Wójta Gminy Fabianki z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

wójt Gminy Fabianki

  
Zbigniew Słomski

## UZASADNIENIE

Podstawą do zmiany obowiązujących na terenie Gminy Fabianki stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki jest art. 7 i art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z § 10 uchwały nr XXXII/287/2018 Rady Gminy Fabianki z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. 2018.2745).

Dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki wynosiła 1,50 zł/ m<sup>2</sup>.

Podwyższenie stawek czynszu za najem lokali jest niezbędne dla realizacji zadań zawartych w w/w uchwale, umożliwiających prowadzenie właściwej gospodarki zasobem mieszkaniowym, należytego utrzymania technicznego zasobu jak również podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców.

Obecnie, mieszkaniowy zasób Gminy Fabianki powiększony został o dwa budynki mieszkalne (socjalne) powstałe w wyniku adaptacji i zmiany sposobu użytkowania budynku szkoły podstawowej oraz przebudowy z adaptacją i zmiany sposobu użytkowania budynku świetlicy, na terenie nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Nowy Witoszyn, jednostka ewidencyjna Fabianki, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 6/10, (adres: Nowy Witoszyn 24). Lokale zlokalizowane w niniejszych budynkach różnią się ogólnym stanem technicznym od lokali stanowiących dotychczasowy zasób gminy, stąd znaczące podniesienie stawki bazowej czynszu (*wartości rynkowe stawek czynszu dla w/w lokali ustalone zostały na podstawie operatu szacunkowego z dnia 14 grudnia 2017 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Stefana Piętę, legitymującego się uprawnieniami nr 3010*).

Zaproponowana podwyżka nie spowoduje mimo wszystko przekroczenia 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która dla Województwa Kujawsko – Pomorskiego od dnia 1 kwietnia 2018 r. do dnia 30 września 2018 r. wynosi 8,31 zł (słownie: osiem złotych, 31/100), a w pewnym stopniu wpłynie na poprawę sytuacji finansowej budżetu gminy. W chwili obecnej koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki dalece wykraczają poza osiągnane wpływy z tytułu należnych Gminie czynszów najmu.

Stawka czynszu za lokal socjalny zgodnie z treścią art. 23 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Po podpisaniu niniejszego zarządzenia jedyną stawką czynszu najmu będzie kwota w wysokości 8,00 zł/ m<sup>2</sup>. Zatem ustalona wartość stawki czynszu na najem lokalu socjalnego w wysokości 4,00 zł/ m<sup>2</sup> stanowiła będzie połowę obowiązującej stawki.

Stawki czynszu objęte niniejszym zarządzeniem dotyczą umów obowiązujących od dnia jego podpisania, chyba że w umowie niniejsza kwestia została uregulowana w inny sposób. W przypadku pozostałych umów, stawki czynszu podwyższone będą na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe uznano, iż podpisanie niniejszego zarządzenia jest zasadne.