

ZARZĄDZENIE NR 405/2015
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 23 września 2015 r.

**w sprawie wprowadzenia stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), 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 2014 r., poz. 150) w związku z Uchwałą Nr XXXI/437/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018"

zarządzam, co następuje:

§ 1.1. Ustalam sposób obliczenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz systemem punktowym. Według systemu stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej jest iloczynem sumy zgromadzonych punktów przydzielonych lokalowi w zależności od jego lokalizacji, położenia, wyposażenia i stanu technicznego oraz wartości jednego punktu.

2. Szczegółową punktację, o której mowa w ust. 1 przedstawia załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

3. Podział strefowy miasta Racibórz i przyporządkowanie lokalizacji budynków do poszczególnych stref, o których mowa w tabeli punktowej zawiera załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ustalam wartość 1 punktu dla potrzeb obliczenia stawki czynszu, o której mowa w § 1 ust. 1 w wysokości 0,14 zł.

§ 3. Niezależnie od stawki czynszu wyliczonej wg sposobu określonego w § 1, ustalam:

- 1) maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 7,56 zł/ m²,
- 2) minimalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3,08 zł/ m².

§ 4.1. Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe wynosi 1,49 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawka czynszu dla mieszkań chronionych wynosi 50 % stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obliczonego systemem punktowym.

§ 5. Wszelkie modernizacje przeprowadzone w lokalu przez najemcę na jego koszt nie powodują zmiany w naliczeniu punktów, o których mowa w § 1.

§ 6.1. Dotychczasowe stawki czynszu zostaną wypowiedziane z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

2. Stawki czynszu wynikające z niniejszego zarządzenia będą stosowane do zawartych umów najmu po upływie ustawowego okresu wypowiedzenia z chwilą wejścia w życie niniejszego zarządzenia.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków oraz Naczelnikowi Wydziału Lokalowego, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam II Zastępcy Prezydenta Miasta Racibórz.

§ 8. Traci moc Zarządzenie Nr 660/2012 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 15 marca 2012 r. w sprawie wprowadzenia stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Racibórz.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od 01.02.2016 r.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

TABELA PUNKTOWA

CZYNNIKÓW OBNIŻAJĄCYCH LUB PODWYŻSZAJĄCYCH STAWKĘ CZYN SZU

WYSZCZEGÓLNIENIE CECH	PUNKTY	
	+	-
<u>I Lokalizacja</u>		
1. I strefa	18	
2. II strefa	17	
3. III strefa	14	
<u>II Położenie mieszkania:</u>		
1. Parter w budynku wielorodzinnym*		1
2. W budynku wielorodzinnym, jeśli parapet okienny mieszkania jest położony na wysokości niższej niż 1,50 m od poziomu chodnika*		1
<u>III Wyposażenie mieszkania:</u>		
1. Ogrzewanie:		
– piecowe	6	
– elektryczne	6	
– etażowe ekologiczne	9	
– etażowe węglowe	9	
– c.o. zewnętrzne (miejskie)	12	
2. Brak instalacji gazowej		2
3. Centralnie dostarczana ciepła woda	2	
4. Wc poza lokalem		3
5. Brak łazienki		2
6. Aneks kuchenny lub wnęka kuchenna		1
<u>IV Stan techniczny:</u>		
1. Wybudowany:		
– przed 1930	9	
– 1931 – 1960	13	
– 1961 – 1980	17	
– po 1980	19	
2. Remont kapitalny przeprowadzony po 1990	5	
3. Wykonanie modernizacji, ocieplenie:		
– docieplenie ścian na całej powierzchni	6	
– docieplenie ścian na części powierzchni	4	
– docieplenie stropodachu	3	
<u>V Usytuowanie mieszkania w budynku, gdzie znajdują się lokale gastronomiczne:</u>		
1. Bezpośrednio sąsiadujące z lokalami gastronomicznymi:		
– lokale bez wyszynku		2
– lokale z wyszynkiem		4

Uwagi

* Jeśli mieszkanie oddzielone jest od chodnika co najmniej 5-cio metrowym pasem zieleni, ulg wymienionych w pozycji 1 i 2 nie stosuje się.

Podział strefowy miasta

I Strefa

1. Bankowa
2. Basztowa
3. Stefana Batorego
4. Plac Bohaterów Westerplatte
5. Bończyka
6. Browarna
7. Chopina
8. Czekoladowa
9. gen. Dąbrowskiego
10. Długa
11. Plac Dominikański
12. Drewniana
13. Stanisława Drzymały
14. Głowackiego
15. Plac Władysława Jagiełły
16. Kochanowskiego
17. Kolejowa
18. Kościuszki od nr 2 do nr 4c
19. ks. Londzina
20. Lecznicza
21. Lwowska
22. Miarki
23. Mickiewicza
24. Nowa
25. Odrzańska
26. Ogrodowa
27. Opawska od nr 6 do nr 32
28. Piwna
29. Podwale
30. Pracy
31. Różana
32. Różyckiego
33. Rynek
34. Rzeźnicza
35. Sejmowa
36. Sienkiewicza
37. Solna
38. Stalmacha
39. ks. Staszica
40. Szewska
41. Wileńska
42. Winna
43. Wojska Polskiego
44. Plac Wolności
45. Zborowa

II Strefa

1. Armii Krajowej
2. Bosacka

3. Chełmońskiego
4. Chorzowska
5. Częstochowska
6. Eichendorffa
7. Fabryczna
8. Głubczycka
9. Kanałowa
10. Karola
11. Katowicka
12. Kopernika
13. Kossaka
14. Kościelna
15. Kościuszki od nr 9a do nr 48
16. Kozielska
17. Królewska
18. Książęca
19. Łąkowa
20. Mariańska
21. Pastora Michejdy
22. Miechowska
23. Mikołaja
24. Morawska
25. Mysłowicka
26. Plac Nałkowskiej
27. Ocicka
28. Opawska od nr 56 do nr 123
29. Parkowa
30. Pomnikowa
31. Poprzeczna
32. Przejazdowa
33. Pszczyńska
34. Rudzka
35. Rybnicka od nr 6 do nr 62
36. Rzemieślnicza
37. Skłodowskiej-Curie
38. Słoneczna
39. Słowackiego
40. Społeczna
41. Spółdzielcza
42. Stalowa
43. Starowiejska
44. Sudecka
45. Szkolna
46. Toruńska
47. Waryńskiego
48. Zaciszna
49. Żorska

III Strefa

1. Brzeska
2. Francuska
3. Hetmańska
4. Hulczyńska
5. Jordana
6. kpt. Myśliwca
7. Kręta

8. Litewska
9. Nowy Zamek
10. Odrodzenia
11. Osiedleńcza
12. Rybnicka 100
13. Szczecińska
14. Włoska

Uzasadnienie

W uchwalonym przez Radę Miasta Racibórz programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2018, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/437/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r., określone zostały zasady polityki czynszowej.

W myśl przepisu § 11 powyższego programu, stawka czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Racibórz winna być tak kształtowana, by w okresie obowiązywania programu osiągnęła maksymalny czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w skali roku.

Wprowadzona podwyżka czynszu pozwoli:

- w przypadku maksymalnej stawki czynszu w wysokości 7,56 zł/ m² osiągnąć 2,49 % wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego,*
- w przypadku minimalnej stawki czynszu w wysokości 3,08 zł/ m² osiągnąć 1,01 % wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego.*

*Obliczenia dokonano na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na drugi i trzeci kwartał 2015 r. wysokości 3.646,00 zł/m².