

**WÓJTA GMINY NIECHLÓW**

z dnia 12. 11. 2024 r.

**w sprawie: ustalenia miesięcznej stawki bazowej czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów**

Na podstawie art. 8 pkt 1 w zw. z art. 7 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 725), art. 30 ust. 2 pkt 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 40ze zm.) zarządza się, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, obowiązującą na terenie Gminy Niechlów, w wysokości **7,68 zł** (słownie: siedem złotych 68/100).

**§ 2.**

Ostateczna miesięczna stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określana jest przy uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających jej wartość, zgodnie z zasadami polityki czynszowej.

**§ 3.**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Wodociągów w Niechlowie.

**§ 4.**

Traci moc Zarządzenie nr 56/2024 Wójta Gminy Niechlów z dnia 20 maja 2024r. w sprawie: ustalenia miesięcznej stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Niechlów regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych na terenie Gminy Niechlów.

**§ 5.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Niechlów  
  
Karol Czaplak

Uzasadnienie do:

ZARZĄDZENIA ...../2024

WÓJTA GMINY NIECHLÓW

z dnia ..... 2024 r.

Polityka czynszowa Gminy Niechlów powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania, remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewnić sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

Aktualna miesięczna stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne wynosi 6,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i obowiązuje od 1.06.2024r., nie pozwala na pokrycie przeprowadzenia remontu lokali i budynków mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Na podstawie obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27.09.2024r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego (Dz. U poz.4822) wysokość wynosi 8 303 zł/m<sup>2</sup>. Koszt odtworzenia 1 m<sup>2</sup> wynosi : 20,76 zł. Dążąc do kształtowania stawek czynszowych, sprzyjających celom, o których mowa na wstępie uzasadnienia, wskazane jest dokonanie zmiany miesięcznej stawki bazowej czynszu z kwoty 6,00 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 7,68 zł/m<sup>2</sup>. (czyli wzrost o 28 %). Proponowana stawka bazowa czynszu jest prawie 3 razy niższa od maksymalnej stawki 20,76 zł/m<sup>2</sup>.

Dochody z czynszów przeznacza się m.in. na wpłaty do wspólnot mieszkaniowych na fundusze remontowe oraz eksploatacyjne, utrzymanie budynków, bieżące naprawy, remonty oraz obowiązkowe przeglądy. Obiekty, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają termomodernizacji, wymiany okien, nowych elewacji, remontów dachów, klatek schodowych, wymiany instalacji grzewczych w tym wymiany piecy węglowych. Duże koszty generują opłaty za niezamieszkałe lokale w tym: okresowe przeglądy, opłaty stałe za energię elektryczną. Ponadto, w ostatnim okresie nastąpił wzrost płacy minimalnej, cen towarów i materiałów oraz duży wzrost energii elektrycznej spowodował wysokie koszty utrzymania mieszkań i budynków mieszkalnych. Dochody uzyskane z podwyżki czynszów zostaną przeznaczone na ich pokrycie.

Podwyżka czynszu została ustalona na podstawie kalkulacji, stanowiącej załącznik nr 1 do uzasadnienia, przygotowanej w oparciu o koszty: energii elektrycznej, usług remontowych, materiałów remontowych i wyposażenia oraz innych składek i opłat w stosunku do objętej najmem powierzchni użytkowej (w m<sup>2</sup>). Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Niechlów ustalana jest na podstawie bazowej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.