

**UCHWAŁA NR XXIII/278/2016  
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr VII/73/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj. Dz. U. 2014 r. poz. 150), **Rada Miasta i Gminy Margonin uchwala**, co następuje:

**§ 1.** Zmienia się załącznik do Uchwały VII/73/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019, w ten sposób, że Część IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu otrzymuje brzmienie:

„1. Zasady ustalania czynszów. Przyjęto założenie, iż z dochodami należy maksymalnie zbliżyć się do wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Margonin za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, stawkę czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj; Dz. U. 2014 poz. 150). Obecnie, zgodnie z Zarządzeniem nr 111/2008 Burmistrza Miasta i Gminy Margonin z dnia 5 listopada 2008 roku, stawka bazowa czynszu od 1 marca 2009 wynosi 4,00 zł za 1 m<sup>2</sup> i kształtuje się na poziomie 1,26 % wartości odtworzeniowej. Z przeprowadzonych kalkulacji wynika, że stawka bazowa czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Margonin r. winna kształtować się na poziomie **1,5 %** wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim ustalonego na okres od dnia 1.10.2014 do 31.03.2015 czyli: 3821 zł x 1,5 % = 57,32 zł : 12 miesięcy ) = **4,78 zł** Jest to stawka bazowa, która ulega obniżce z uwzględnieniem następujących czynników:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku. **Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu**

| Lp. | Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu                                                                                                                                                                                             | % obniżki w stosunku do stawki bazowej                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Położenie                                                                                                                                                                                                                                           | 10-20 %                                                                                                        |
| 2   | Stan techniczny budynku                                                                                                                                                                                                                             | 5-10 %                                                                                                         |
| 3   | Brak wyposażenia budynku i lokalu w następujące instalacje: <ul style="list-style-type: none"><li>- brak centralnego ogrzewania, w tym etażowego</li><li>- brak łazienki</li><li>- brak wc</li><li>- brak gazu</li><li>- brak kanalizacji</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>-</li><li>13 %</li><li>3 %</li><li>3 %</li><li>3 %</li><li>3 %</li></ul> |

Obniżka czynszu następuje z uwzględnieniem każdego czynnika w zależności od wyposażenia i położenia budynku. Kwota obniżki nie może przekroczyć 50% wartości bazowej stawki czynszu. Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w latach 2015- 2019 dokonywana będzie raz w roku z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2017 roku, nie więcej niż o 10% w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej. Z uwagi na obowiązujące ustawowe terminy wypowiedzenia dotychczasowej stawki, pierwsza podwyżka czynszu zacznie obowiązywać od 01.01.2017.”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tj; Dz. U. 2014 poz. 150) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 pkt 1–8 ustawy.

W uchwalonym 23 kwietnia 2015 roku programie przyjęto, iż stan techniczny zasobu, głównie w zakresie zmiany sposobu ogrzewania lokali i zamierzeń w zakresie gospodarki niskoemisyjnej ulegnie znacznej poprawie.

W związku z opóźnieniem absorpcji środków unijnych objętych programami UE na lata 2014-2020 zaistniała potrzeba pozostawienia dotychczas obowiązujących obniżek stawek bazowych na dotychczasowych poziomie, w celu uniknięcia lawinowych podwyżek czynszu w lokalach o obniżonym standardzie.

Jednocześnie wprowadzone zmiany organizacyjne poprzez przekształcenie zakładu budżetowego w ZUK spółkę z o. o. a także trwający proces uporządkowania stanu własnościowego między gminą a nowym podmiotem prawnym oddaliło możliwość wprowadzenia nowego systemu opłat czynszowych.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.