

Zarządzenie Nr W.0050.93.2022

Wójta Gminy Zębowice z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Zębowice**

Na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz rozdziału V załącznika do uchwały Nr IX/50/2019 Rady Gminy Zębowice z dnia 29 października 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zębowice na lata 2019 – 2024” zarządza się, co następuje:

**§ 1**

1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości **5,40 zł netto** (słownie: pięć złotych czterdzieści groszy) dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Zębowice.
2. Rzeczywistą stawkę czynszu dla lokali, o których mowa w ust. 1 wylicza się na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w rozdziale V uchwały Rady Gminy Zębowice z dnia 29 października 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zębowice na lata 2019 – 2024” ze zmianami.
3. Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników, o których mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego Wojewody.
4. Zróżnicowanie stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zależności od czynników podwyższających i obniżających określa załącznik Nr 1.
5. Zarządca lokali obowiązany jest w terminach określonych w ustawie sporządzić aneksy do umów wynikające ze zmiany przepisów.

**§ 2**

Ustala się miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali socjalnych w wysokości **2,70 zł netto** (słownie: dwa złote siedemdziesiąt groszy).

**§ 3**

Traci moc zarządzenie Nr W.0050.73.2016 Wójta Gminy Zębowice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu lokalu mieszkalnego.

**§ 4**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 01.01.2023 r. i podlega obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zębowice oraz w BIP.

Wójt Gminy Zębowice  
/-/ Waldemar Czaja

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, lokali w ramach najmu socjalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku Gminy Zębowice tj. Wójt, na podstawie zasad polityki czynszowej określonych, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, tj. Radę Gminy Zębowice w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który uwzględnia, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, czynniki podwyższające lub obniżające wartość rynkową tych lokali.

Podstawą do zmiany dotychczas obowiązujących na terenie Gminy Zębowice stawek czynszowych za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

i wydania niniejszego zarządzenia jest uchwała Nr IX/50/2019 Rady Gminy Zębowice z dnia 29 października 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zębowice na lata 2019 – 2024” ze zmianami, zwana dalej uchwałą, oraz Obwieszczeniem Wojewody Opolskiego z dnia 14 września 2022 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa opolskiego.

W przygotowanym zarządzeniu wyszczególniono dwie grupy stawek czynszu za najem:

- 1) lokali mieszkalnych w wysokości 5,40 zł netto co stanowi 1,29% wartości odtworzeniowej ustalonej na podstawie wskaźnika Wojewody, który aktualnie wynosi 4 996,79 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) lokali socjalnych w wysokości 2,30 zł netto tj. połowy stawki czynszu.

Mając na uwadze zachowanie racjonalnego gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy i zapewnienie aby wpływy z czynszu za najem lokali wchodzących w skład tego zasobu pokrywały nie tylko koszty jego bieżącego utrzymania ale zapewniły również środki niezbędne na przeprowadzenie remontów budynków i lokali jak i realizację obowiązków wynajmującego, tj. Gminy Zębowice wynikających w szczególności

z art. 6 a ustawy, ustalenie miesięcznej stawki bazowej w wysokości 5,40 zł netto jest zasadne i zgodne z przepisami ustawy. Biorąc również pod uwagę czynniki procentowe wpływające na rzeczywisty poziom czynszu. W tym przypadku stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej ustalonej w obwieszczeniu Wojewody.

Nowe stawki czynszu najmu będą obowiązywały od dnia 1 stycznia 2023 roku.