

ZARZĄDZENIE NR 432/2019
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 18 października 2019 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 2019 r. poz. 506 z późn.zm.), art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXI/437/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz na lata 2014-2019" z późn.zm.

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 wartości jednego punktu obliczeniowego oraz sumy punktów przydzielonych lokalowi w zależności od jego lokalizacji, położenia w nieruchomości, standardu, wyposażenia i stanu technicznego.

2. Ustalam wartość 1 punktu obliczeniowego, o którym mowa w ust. 1 w wysokości 0,16 zł.

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

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

- 1) maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 9,12 zł/ m², z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) maksymalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wybudowanym po 2018 roku w wysokości 10,90 zł/ m²,
- 3) minimalną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,00 zł/ m²,
- 4) stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego w wysokości 2,00 zł/ m²,
- 5) stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu chronionego jako 50 % stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obliczonego systemem punktowym.

§ 3. Wyliczając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 1 niniejszego zarządzenia, wynik należy zaokrąglić do dwóch miejsc po przecinku wg zasad matematycznych.

§ 4. Wszelkie modernizacje przeprowadzone w lokalu przez najemcę, na jego koszt, nie powodują zmiany stawki czynszowej.

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

§ 6. Traci moc Zarządzenie Nr 1609/2017 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 27 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia stawek czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Racibórz.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od 01.03.2020 r.

Prezydent Miasta

Dariusz Polowy

TABELA PUNKTOWA
CZYNNIKÓW OBNIŻAJĄCYCH LUB PODWYŻSZAJĄCYCH STAWKĘ CZYNSZU

WYSZCZEGÓLNIENIE CECH	PUNKTY	
	+	-
<u>I Lokalizacja budynku</u>		
1. I strefa	18	
2. II strefa	17	
3. III strefa	14	
<u>II Położenie lokalu w budynku:</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
3. Usytuowanie lokalu w budynku, gdzie znajdują się lokale gastronomiczne bezpośrednio sąsiadujące z lokalem:		
– lokal nie sąsiadujący z wyszynkiem		2
– lokal sąsiadujący z wyszynkiem		4
<u>III Wyposażenie budynku i lokalu:</u>		
1. Ogrzewanie:		
– piecowe	6	
– elektryczne grzejnikowe	6	
– elektryczne podłogowe	8	
– etażowe węglowe	9	
– etażowe gazowe	11	
– 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. Brak kuchni		2
7. Aneks kuchenny lub wnęka kuchenna		1
8. Opomiarowanie zużycia wody	0,5	
9. Opomiarowanie zużycia energii cieplnej	0,5	
10. Domofon	1	
11. Antena	0,5	
<u>IV Stan techniczny budynku:</u>		
1. Wybudowany:		
– przed 1930	9	
– 1931 – 1960	13	
– 1961 – 1980	17	
– 1981 – 2018	19	
– po 2018	38	
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	

* 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. Bończyka
4. Browarna
5. Chopina
6. Czekoladowa
7. Długa
8. Drewniana
9. gen. Dąbrowskiego
10. Głowackiego
11. Kochanowskiego
12. Kolejowa
13. Kościuszki od nr 2 do nr 4c
14. ks. Londzina
15. ks. Staszica
16. Lecznicza
17. Lwowska
18. Miarki
19. Mickiewicza
20. Nowa
21. Odrzańska
22. Ogrodowa
23. Opawska od nr 6 do nr 32

24. Piwna
25. Plac Bohaterów Westerplatte
26. Plac Dominikański
27. Plac Władysława Jagiełły
28. Plac Wolności
29. Podwale
30. Pracy
31. Różana
32. Różyckiego
33. Rynek
34. Rzeźnicza
35. Sejmowa
36. Sienkiewicza
37. Solna
38. Stalmacha
39. Michała Drzymały
40. Stefana Batorego
41. Szewska
42. Wileńska
43. Winna
44. Wojska Polskiego
45. Zborowa

II Strefa

1. Armii Krajowej
2. Bosacka
3. Chełmońskiego
4. Chorzowska
5. Częstochowska
6. Eichendorffa

7. Fabryczna
8. Głębczycka
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. Miechowska
22. Mikołaja
23. Morawska
24. Mysłowicka
25. Ocicka
26. Opawska od nr 56 do nr 123
27. Parkowa
28. Pastora Michejdy
29. Plac Nałkowskiej
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. Spółdzielcza
41. Stalowa
42. Starowiejska
43. Sudecka
44. Szkolna
45. Toruńska
46. Waryńskiego
47. Zaciszna
48. 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 2014-2019, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/437/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r., z późn.zm. 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, co na obecną chwilę wynosi 9,13 zł/ m²*

Wprowadzona podwyżka czynszu pozwoli:

- w przypadku maksymalnej stawki czynszu w wysokości 9,12 zł/ m² osiągnąć 2,9967 % wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego,*
- w przypadku minimalnej stawki czynszu w wysokości 4,00 zł/ m² osiągnąć 1,3143 % wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego.*

*Obliczenia dokonano na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na drugi i trzeci kwartał 2019 r. wysokości 3.651,00 zł/m².