

Uchwała Nr 987/2022
Zarządu Powiatu w Kętrzynie
z dnia 9 lutego 2022 r.

w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1038 i 834), w związku z art. 7 i 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172), oraz w oparciu o § 16 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego stanowiącego załącznik do uchwały Nr XVIII/138/2004 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1002 zm. Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2011r., poz. 1099) **Zarząd Powiatu w Kętrzynie uchwala, co następuje:**

§ 1

Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rok kalendarzowy 2022 w wysokości 7,49 zł, co stanowi 1/12 wskaźnika 4649 zł, ogłoszonego przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego w Obwieszczeniu z dnia 24 września 2021 r., dla województwa warmińsko - mazurskiego w wyłączeniu miasta Olsztyna, pomnożoną o współczynnik 1,9333%.

§ 2

Traci moc Uchwała nr 771/2021 Zarządu Powiatu w Kętrzynie z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego.

§ 3

Uchwałę wykona Zarząd Powiatu w Kętrzynie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Powiatu w Kętrzynie:

1. Michał Kochanowski	Starosta Kętrzyński	_____
2. Andrzej Lewandowski	Wicestarosta	_____
3. Mirosław Bobrowski	Członek	_____
4. Alina Janiszewska	Członek	_____

5. Olga Halina Wanago

Członek

UZASADNIENIE

do Uchwały Zarządu Powiatu w Kętrzynie

w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego.

Zgodnie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172), w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Właściciele, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Obniżki, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego,

wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

Obniżki, mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom

Ponadto jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7 w/w ustawy, ustala organ wykonawczy tej jednostki.

W oparciu o § 16 *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kętrzyńskiego stanowiącego załącznik do uchwały Nr XVIII/138/2004 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1002 zm. Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2011r., poz. 1099)*, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala, w drodze uchwały, Zarząd Powiatu biorąc za podstawę kwotę wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu ogłaszanej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego dla Powiatu Kętrzyńskiego na koniec września roku poprzedniego, pomnożonego o odpowiedni współczynnik procentowy.

- 4649 zł – wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4446 zł dla województwa warmińsko – mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna ustalonej na podstawie Obwieszczenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla województwa warmińsko – mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 1 października 2021 roku do 31 marca 2022 roku.
- 387,42 zł – 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego na 4649 zł dla województwa warmińsko – mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna.
- 7,13 zł – ustalona miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w roku kalendarzowy 2021.
- 5,1% – średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2021 r. ustalony na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie średniorocznego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2021 r. w stosunku do 2020 roku wyniósł 105,1 (wzrost cen o 5,1%).
- 1,9333% – współczynnik podwyższający stawkę bazową czynszu.

$$7,13 \text{ zł} + 5,1 \% = 7,49 \text{ zł}$$

$$4649 \text{ zł} : 12 = 387,42 \text{ zł}$$

$$387,42 - 100\%$$

$$7,49 - x$$

x - zastosowany współczynnik podwyższający stawkę bazową czynszu

$$x = (7,49 \times 100) : 387,42 \text{ zł} = 1,9333 \%$$