Uchwała Nr XL/310/97
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 25 kwietnia 1997 r.

zmieniająca uchwałę Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994 r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Na podstawie art. 26, art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 z późniejszymi zmianami) oraz art. 40, ust. 1 i art. 41, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74, zmiany: Dz.U. Nr 58, poz. 261, Dz.U. Nr 89, poz. 401, Dz.U. Nr 106, poz. 496, Dz.U. Nr 132, poz. 622 i z 1997 r. Dz.U. Nr 9, poz. 43) - Rada Miejska **uchwala** co następuje:

§ 1

W uchwale Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994 r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne zmienianej uchwałą Nr X/85/95 z dnia 26 stycznia 1995 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/196/96 z dnia 28 marca 1996 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4, ust. 2 w miejsce kwoty 1,26 zł wpisuje się kwotę 1,58 zł (słownie: jedenzłotypięćdziesiątosiemgroszy).
2) w § 4 ust. 4, pkt 1 otrzymuje brzmienie: „za brak centralnego ogrzewania - 25%”
3) w § 5 w miejsce kwoty 0,30 zł wpisuje się kwotę 0,38 zł (słownie: trzydzieściosiemgroszy).

§ 2

Traci moc moc uchwała Nr XXVIII/196/96 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 marca 1996 r. zmieniająca uchwałę Nr VIII/59/94 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 8 grudnia 1994 r. w sprawie ustalenia czynszu najmu za lokale mieszkalne.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Zarządu Budynkami Mieszkalnymi oraz w Biuletynie informacyjnym „GONIEC” z tym, że datą wejścia uchwały w życie jest data ogłoszenia na tablicach ogłoszeń.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Roman Klin

Uzasadnienie:

Zarząd Miejski z uwagi na konieczność wykonania zadań określonych w art. 62 Ustawy Prawo budowlane, które nakładają na właściciela lub zarządcę obowiązek okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, uważa za celowe poparcie wniosku Zarządu Budynkami Mieszkalnymi o podwyższenie wysokości czynszu regulowanego.

Z uwagi na ograniczoną ilość środków finansowych badania gazowe z koniecznymi naprawami zostały wykonane w 14 spośród 163 administrowanych budynków. Wartość tych robót wyniosła 41.500 zł co w przeliczeniu na 1 budynek daje średni koszt około 3000 zł. Według tej kalkulacji na realizację pozostałych budynków potrzebne są środki finansowe w wysokości około 430.000 zł. Badania elektryczne wykonano w 50% administrowanych budynków. Corocznie wykonane ekspertyzy kominiarskie wykazały konieczność przeprowadzenia napraw wskazanych nieprawidłowości w 1/3 budynków.

Z wymienionych robót najpilniejsze zadanie to realizacja remontów instalacji gazowych. Obowiązek taki wynika z cyt. na wstępie ustawy, zobowiązania postanowieniem z dnia 29.05.1996 r. nr II-7352/4B/96 ref. AiNB do przedłożenia dokumentacji będącej wynikiem podejmowanych przeglądów stanu technicznego wewnętrzenj instalacji gazowej w budynkach oraz z zaleceń pokontrolnych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Należy nadmienić, że w roku 1995 ZBM wykonał remontów na wartość 831.449 zł, natomiast w roku 1996 wykonał remonty zaledwie na wartość 752.512 zł. Z powyższych danych wynika, że nastąpił wyraźny spadek zadań w wymiarze finansowym co jeszcze bardziej uwidacznia się w wymiarze rzeczowym. Wynika to głównie z niedoboru środków finansowych na pokrycie różnicy cen centralnego ogrzewania (cena umowna dostawcy wyższa od ceny urzędowej płaconej przez najemców), gdzie strata z tego tytułu za rok 1996 wyniosła 270.000 zł z czego Gmina Miejska pokryła dotacją 125.000 zł, a pozostałą kwotę tj. 145.000 zł pokrył ZBM kosztem środków przeznaczonych na remonty. Przewidujemy dalsze zwiększenie się deficytu na centralnym ogrzewaniu w bieżącycm roku. Wynika to ze stanu technicznego budynków, w których występują znaczne straty ciepła i zachodzi konieczność podjęcia działań remontowych w zakresie docieplеń budynków oraz modernizacji instalacji c.o., co w przyszłości wpłynie na ograniczenie kosztów w tym zakresie.

Dodatkowo informujemy, że zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych maksymalny czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniewej 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku. Wartość ta za I kw. wynosi 1097 zł, a maksymalny czynsz regulowany 2.74 zł/m^2 pow. użyt.

Proponowana stawka czynszu regulowanego 1,58 zł/m^2 stanowi 1,7% wartości odtworzeniowej 1 m^2 pow. użytk.

Dotychczasowa stawka czynszu regulowanego tj. 1,26 zł/m^2 wprowadzona w dniu 1.07.1996 r. stanowiła 1,6% wartości odtworzeniowej 1 m^2 pow. użytk. Natomiast poprzednia stawka czynszu regulowanego tj. 0,84 zł/m^2 z chwilą wprowadzenia w grudniu 1994 r. stanowiła 1,7% wartości odtworzeniowej.

Wprowadzenie czynszu regulowanego w kwocie 1,58 zł pozwoli na nie pogorszenie relacji w stosunku do przyjętej stawki czynszu regulowanego z 1994 r.

Dotychczasowy czynsz w lokalach socjalnych, który wynosi 0,30 zł/m^2 powierzchni użytkowej w/g propozycji wynosił będzie 0,38 zł/m^2 (wzrost o 25%). Koszty utrzymania lokali socjalnych znacznie przewyższają uzyskiwane wpływy z tych lokali i będą wymagały dalszego ich dotowania (w 1996 r. dotacja Gminy Miejskiej do lokali socjalnych wyniosła 55.000 zł).

Z uwagi na wymagany ustawowy 3 miesięczny okres wypowiedzenia czynszów wnosimy o podjęcie uchwały czynszonej w m-cu marcu 1997 r., co umożliwi wprowadzenie z dniem 1

lipca 1997 r. nowych stawek czynszowych i powiadomienie z wyprzedzeniem wszystkich innych zarządzających budynkami w Starogardzie Gd., w których obowiązuje czynsz regulowany.

Za Zarząd Miejski

/-/ Tadeusz Szymborski
Wiceprezydent

Dyrektor ZBM

/-/ Andrzej Karasek