

**UCHWAŁA NR I/7/19  
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU**

z dnia 22 lutego 2019 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr V/53/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010 – 2019.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496) Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

**§ 1.** W załączniku do uchwały nr V/53/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 maja 2010 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr IV/40/12 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 15 czerwca 2012 r.) w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010 - 2019 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w rozdziale III pkt 6 otrzymuje brzmienie: „6. remonty pieców, ogrzewania etażowego i instalacji c.o. oraz modernizacje systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców i kotłów na opał stały, wykonanie wewnątrz lokali lub budynków instalacji centralnego ogrzewania i włączenie budynków lub lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej.”
- 2) w rozdziale IV w pkt 4 zatytułowanym „Ogrzewanie mieszkań” do dotychczasowej treści dodaje się treść w brzmieniu: „Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców i kotłów na opał stały, wykonanie wewnątrz lokali lub budynków instalacji centralnego ogrzewania i włączenie budynków lub lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu lokali, w szczególności modernizacji systemów ogrzewania przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów z budżetu miasta i Gminy Pasłęk, w tym z dotacji celowej udzielonej na ten cel Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku”.
- 3) w rozdziale VI, w podrozdziale I w treści zamieszczonej po tabeli nr 6, punkt 1 oraz zdanie poprzedzające ten punkt otrzymują brzmienie: „Planuje się kształtowanie stawek w oparciu o niżej podane zasady:
  1. Dążąc do uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym wyższy wskaźnik pokrycia faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i wykonania koniecznych inwestycji, wprowadza się stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych, w granicach administracyjnych miasta Pasłęk, w przedziale od 1,1% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku gdy:
    - a) wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
    - b) wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona, z tym, że stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych położonych na terenach poza granicami administracyjnymi miasta Pasłęk ustala się na poziomie 80 % stawki bazowej ustalonej dla lokali mieszkalnych, w granicach administracyjnych miasta Pasłęk.”
  - 4) W rozdziale VIII po tabeli nr 8 drugie zdanie otrzymuje brzmienie: „Wydatki inwestycyjne na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego będą finansowane z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk, w tym także z dotacji celowych.”

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pasłęku

**mgr Marian Matuszczak**

## Uzasadnienie :

Prawidłowa gospodarka gminnym zasobem mieszkaniowym związana jest z właściwą polityką czynszową. Dlatego w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010 – 2019 proponuje się zmiany mające na celu w szczególności:

1. umożliwienie modernizacji systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców i kotłów na opał stały oraz wykonanie wewnątrz lokali lub budynków instalacji centralnego ogrzewania i włączenie budynków lub lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej,
2. dopuszczenie możliwości zawierania umów na wykonanie remontu lokali, w szczególności modernizacji systemów ogrzewania przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk, w tym z dotacji celowej udzielonej na ten cel Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku,
3. urealnienie stawki czynszu do poziomu umożliwiającego wyższy wskaźnik pokrycia faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i wykonania koniecznych inwestycji poprzez wprowadzenie stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych, w granicach administracyjnych miasta Pasłęk, w przedziale od 1,1% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz stawki czynszu dla lokali mieszkalnych położonych na terenach poza granicami administracyjnymi miasta Pasłęk na poziomie 80 % stawki bazowej ustalonej dla lokali mieszkalnych, w granicach administracyjnych miasta Pasłęk; uchwała określa także zasady dokonywania zmian stawek w przeszłości.

**Ad. 1 i 2.** Konieczne zmiany opisane w punkcie 1 i 2 wynikają z powstałych możliwości podłączenia budynków mieszkalnych do rozbudowanej, przez dostawcę ciepła, miejskiej sieci ciepłowniczej oraz umożliwiają zawieranie umów na wykonanie remontu lokali, w szczególności modernizacji systemów ogrzewania przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk, w tym z dotacji celowej udzielonej na ten cel Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku.

**Ad. 3.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2010 – 2019 stanowiący załącznik do uchwały nr V/53/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 maja 2010 r. w rozdziale VI, w podrozdziale I stanowi między innymi, że „Przyjmuje się, że w celu utrzymania zasobów i poprawienia ich wartości użytkowej czynsz powinien kształtować się na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym”. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25.09.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r., poz. 4076) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego na okres od 1.10.2018 roku do

31.03.2019 roku wynosi 3 721 zł. Zatem miesięczny czynsz najmu stanowiący 3% wartości odtworzeniowej wynosić powinien kwotę 9,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zarządzeniem nr 100/13 Burmistrza Pasłęka z dnia 11 września 2013 roku ustalone zostały stawki czynszu najmu, za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pasłęka. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w granicach administracyjnych miasta Pasłęka ustalono wówczas w wysokości 2,49 zł., zaś stawka dla lokali mieszkalnych położonych na terenach poza granicami administracyjnymi miasta Pasłęka wynosi 1,79 zł.

Dla porównania można wskazać, że stawka bazowa czynszu ustalona w dniu:

- 11.08.2017 roku przez Prezydenta miasta Elbląga wynosi 6,95 zł.
- 16.06.2017 roku przez Burmistrza Malborka wynosi 5,14 zł.
- 05.04.2016 roku przez Burmistrza Reszla wynosi 3,93 zł
- 18.02.2016 roku przez Burmistrza Sztumu wynosi 4,77 zł
- 14.01.2016 roku przez Burmistrza Braniewa wynosi 3,11 zł
- 21.11.2014 roku przez Burmistrza Fromborka wynosi 3,22 zł
- 09.09.2013 roku przez Burmistrza Pieniężna wynosi 4,95 zł w mieście Pieniężno i 4,20 zł w sołectwach gminy Pieniężno,
- 02.12.2010 roku przez Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego wynosi 3,50 zł.

Dlatego należy stwierdzić, że powyższe, obowiązujące na terenie Miasta i Gminy Pasłęka, stawki bazowe czynszu należą obecnie do bardzo niskich. Wpływy z tego tytułu pokrywają zaledwie w około 30% uzasadnione wydatki, Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku, w szczególności związane z usługami remontowymi i dopłatami do usług wynajmu lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których gmina posiada udziały.

Dodatkowo, zgodnie z obecnie obowiązującą zasadą, określoną w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęka na lata 2010 – 2019 stanowiącym załącznik do uchwały nr V/53/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 maja 2010 r. „podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych, nie może w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (podanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego).

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w latach 2014-2016 nie zanotowano wzrostu cen. Zaś w roku 2017 i 2018 odnotowano nieznaczny, wynoszący odpowiednio 2,0% i 1,6%, średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych. Dlatego podwyżka czynszu o wskaźnik inflacyjny podawany przez GUS (to jest o około 3-4 grosze miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu) nie daje możliwości urealnienia przedmiotowych stawek. Należy zaznaczyć, że w okresie od ustalenia w 2013 roku, obowiązujących w Pasłęku stawek czynszu, wzrosło o ponad 40% minimalne wynagrodzenia za pracę, z 1600 zł w 2013 roku do 2250 zł w 2019 roku. Dlatego, proponuje się zmianę zasady ustalania poziomu stawki bazowej czynszu, która uzależniona będzie od

wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez Wojewodę w wysokości od 1,1% do 3%. Pozwoli to na urealnianie stawki czynszu na poziomie umożliwiającym wyższy wskaźnik pokrycia faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Zaproponowana, minimalna stawka w wysokości 1,1% powyższego wskaźnika stanowi obecnie kwotę 3,41 zł/m<sup>2</sup> dla lokali położonych na terenie miasta Pasłęka i 2,73 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych położonych na terenach poza granicami administracyjnymi miasta Pasłęk, co nadal kształtuje te stawki na niskim poziomie. Natomiast zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Burmistrz Pasłęka, w oparciu o powyższe zasady, ustali stawki czynszu w drodze zarządzenia.

W związku z powyższym przyjęcie przedstawionego projektu uchwały należy uznać za zasadne.