

**Uchwała NR 173.VI.2020**  
**Zarządu Powiatu Kępińskiego**  
**z dnia 8 września 2020 r.**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Kępińskiego, położonych na terenie miasta Kępna.**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920) oraz art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) w związku z uchwałą Nr XXXIX/228/2002 Rady Powiatu Kępińskiego z dnia 2 lipca 2002 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kępińskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 98, poz. 2451), uchwała się, co następuje :

§ 1.1. Ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu w wysokości 5,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kępińskiego.

2. Ustalając miesięczną stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego stosuje się obniżki stawki bazowej zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/228/2002 Rady Powiatu Kępińskiego z dnia 2 lipca 2002 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kępińskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 98, poz. 2451).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Staroście Kępińskiemu.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Kępińskiego.

**Przewodniczący Zarządu Powiatu – Robert Kieruzal /-/**

**Członek Zarządu Powiatu – Alicja Śniegocka /-/**

**Członek Zarządu Powiatu – Renata Ciemny /-/**

**Członek Zarządu Powiatu – Krystyna Możdżanowska - potwierdzam udział  
członka zarządu w głosowaniu w trybie zdalnym- /-/ – Kępno, dnia 8.09.2020 r.**

**Członek Zarządu Powiatu – Marek Potarzycki /-/**

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr 173.VI.2020**  
**Zarządu Powiatu Kępińskiego**  
**z dnia 8 września 2020 r.**

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Kępińskiego, położonych na terenie miasta Kępna.**

Na posiedzeniu w dniu 7 sierpnia 2020 roku Zarząd Powiatu Kępińskiego dokonał analizy wysokości czynszów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Powiatu Kępińskiego – są to lokale mieszkalne znajdujące się w budynku LO Nr I im. mjra H. Sucharskiego w Kępnie przy ul. Dąbrowskiego 3 i podjął decyzję o ich aktualizacji.

Decyzja powyższa wynika z okoliczności, iż obowiązujące od wielu lat jak i obecnie stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni są bardzo niskie; w przypadku 2 umów ich ostatnia aktualizacja była wykonana w 2001 r. (ich wysokość wynosi 2,70 zł za 1 m<sup>2</sup> i 2,55 za 1 m<sup>2</sup>), natomiast w przypadku trzeciej umowy od momentu zawarcia t.j. od 2010 r. stawka nie była aktualizowana (jej wysokość wynosi 2,48 zł za 1 m<sup>2</sup>).

W związku z brakiem aktualizacji stawek czynszu od momentu zawarcia umów pomimo rosnących kosztów utrzymania nieruchomości Zarząd Powiatu zdecydował o ustaleniu nowych stawek czynszu biorąc pod uwagę rzeczywiste koszty utrzymania substancji mieszkaniowej ponoszone przez wynajmującego, które generują również rosnące koszty napraw i bieżących remontów. Jako główny cel przyjęto urealnienie wysokości dotychczasowych stawek w taki sposób aby kwota najmu pokrywała chociaż częściowo rzeczywiste koszty utrzymywania lokali mieszkalnych, które sukcesywnie corocznie rosną.

Zarząd Powiatu przy dokonywaniu tej operacji obowiązany był również do działania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W tym celu właściciel dokonał wyliczenia zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów 3% wartości odtworzeniowej lokalu z zastosowaniem wskaźnika przeliczeniowego w województwie wielkopolskim. W przeliczeniu na 1 miesiąc otrzymano stawkę czynszu w wysokości 10,21 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Sposób wyliczenia:  $4.084,00 \text{ zł} \times 3\% = 122,52 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} = 10,21 \text{ zł}$ ;  
*gdzie kwota 4.084,00 zł stanowi kwotę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2020 r. do 30 września 2020 r. w dla województwa wielkopolskiego, z wyłączeniem miasta Poznania – Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 30 marca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3041).*

Wprowadzenie ustalonej niniejszą uchwałą stawki bazowej czynszu najmu wiąże się jednocześnie z koniecznością dokonania wypowiedzeń dotychczasowych wysokości czynszów, innymi słowy z ich podwyżką. Wobec czego wyliczenie powyższe uwzględnia zasadę, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego, iż podwyższenie czynszu nie może prowadzić do jego wzrostu powyżej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

W myśl art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.... - wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Stąd w wyżej dokonanych obliczeniach należało określić (obliczyć) wartość owych 3 % wartości odtworzeniowej.

Ponieważ zastosowanie wyliczonej stawki spowodowałoby znaczny prawie 400% wzrost wysokości czynszu Zarząd Powiatu zdecydował o obniżeniu stawki do wysokości 5,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jest to stawka bazowa odpowiadająca wysokością tej, jaka obowiązuje w zasobie mieszkaniowym Gminy Kępno. Zasób mieszkaniowy Powiatu, pomimo iż o wielkości symbolicznej (tylko 3 mieszkania) to jednak w całości położony jest w obrębie miasta Kępna, gdzie w zakresie własności publicznej dominuje mieszkaniowy zasób Gminy Kępno, stąd sądzić wolno że stawka bazowa nadmiernie odbiegająca od przyjętej

w mieszkaniowym zasobie gminy nie miałyby wystarczającego uzasadnienia z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Ustalona stawka bazowa czynszu posłuży zgodnie z § 7 ust. 1 cytowanej powyżej uchwały Nr XXXIX/228/2002 Rady Powiatu Kępińskiego z dnia 2 lipca 2002 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Kępińskiego – za podstawę do dokonania szczegółowych wyliczeń wysokości czynszu dla każdego z mieszkań, w drodze zastosowania zawartych tamże (w z § 7 ust. 1 uchwały Rady Powiatu) czynników obniżających stawkę bazową czynszu.

Podstawę do działania w przedmiotowym zakresie stwarza art. 32 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 920), który stanowi, że *„do zadań zarządu powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu”*, natomiast zgodnie z art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego: *w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego (innych niż gminy) – stawki czynszu - zgodnie z uchwałą rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność tych jednostek – ustala organ wykonawczy tych jednostek.*

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

**STAROSTA KĘPIŃSKI**

**/-/ ROBERT KIERUZAL**