

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej "ustawa", stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali w ramach najmu socjalnego wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku Gminy Kietrz burmistrz, na podstawie zasad polityki czynszowej określonych, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, tj. Radę Miejską w Kietrzu w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które uwzględniają, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową tych lokali.

Ostatnia podwyżka stawek czynszu za lokale mieszkalne miała miejsce w **2014** roku i obowiązuje w niezmienionej wysokości do dziś. Przez okres ten wzrosły koszty remontów i konserwacji. Dodatkowo, w związku ze wzrostem cen energii elektrycznej, ubezpieczenia nieruchomości i kosztów pracy wzrosły koszty utrzymania nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się wzrost kosztów utrzymania zasobu.

W zarządzeniu ustalono miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² lokali na poziomie **2.56,- zł.**, co stanowi **0.87%** wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonej dla województwa opolskiego (**3 534,56 zł.**), z wyłączeniem miasta Opola, w obwieszczeniu Wojewody Opolskiego z dnia 3 kwietnia 2020 r. (Dz.Urz.Woj Opolskiego z 2020 r. poz. 1102) oraz określono sposób wyliczenia rzeczywistej stawki czynszu z uwzględnieniem czynników procentowych (zniżek, zwwyżek technicznych) wpływających na poziom czynszu, które Rada Miejska w Kietrzu określiła w w rozdz. III ust.3 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustalono również stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali w ramach najmu socjalnego w wys. **1.00,- zł** która zgodnie z przepisami ustawy nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu.

Mając na uwadze zachowanie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i zapewnienie aby wpływy z czynszu za najem lokali wchodzących w skład tego zasobu pokrywały nie tylko koszt jego bieżącego utrzymania ale zapewniały również środki niezbędne na przeprowadzanie remontów budynków i lokali jak też realizacji obowiązków wynajmującego, tj. Gminy Kietrz, wynikających w szczególności z art.6 a ustawy, ustalenie miesięcznej stawki bazowej w wys.2.56,- zł jest zasadne, ponieważ zgodnie z przepisami ustawy, biorąc również pod uwagę czynniki procentowe wpływające na rzeczywisty poziom czynszu, w tym przypadku zwwyżki techniczne, stawka za 1m² powierzchni użytkowej nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej ustalonej w wyżej przytoczonym obwieszczeniu wojewody.

