

BR. 0003. 73. 2018. IN

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA  
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wpłynęło dnia: 9.08.2018r.

Nr akt: 2018-21833

Ilość załączników: 1. Naley

Podpis: 1. Naley

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA  
SEKRETARIAT

Wpłynęło dnia: 10.08.2018

Nr akt: .....

Ilość załączników: .....

Podpis: Jm.

Żyrardów, dnia 09.08.2018 r.

Szanowny Pan

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

Wysokość czynszów w mieszkaniowym zasobie komunalnym została określona w Zarządzeniu nr 454/12 Prezydenta Miasta Żyrardowa z dnia 20 listopada 2012 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Obowiązkiem gminy jest ustalić stawkę czynszu za 1 mkw. powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Obliczenie czynszu następuje poprzez sumowanie zniżek i zwwyżek. Gmina powinna przyjąć, że łączne obniżenie czynszu nie może przekroczyć określonego progu procentowego.

Na podstawie Zarządzenia nr 454/12 maksymalna stawka została ustalona na 6 zł za m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu mieszkalnego, przy czym maksymalna stawka jest obniżona w przypadku:

1. Braku WC w lokalu – o 5 %
2. Braku WC w budynku – o 10 %
3. Braku wody lub kanalizacji w lokalu 5 %
4. Braku wody lub kanalizacji w budynku 10 %
5. Braku instalacji C.O. – 5 %

Zarządzenie Prezydenta z przed 6 lat uwzględnia jedynie wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje. W ww. dokumencie nie został uwzględniony stan tych instalacji i urządzeń, a także położenie budynku, położenie lokalu w budynku, ogólny stan techniczny budynku. Wysokość czynszu również nie została zróżnicowana jeżeli chodzi o izolację termiczną budynku. Z informacji pozyskanych na posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej od przedstawicieli PEC Żyrardów Sp. z o.o. wynika, iż w budynku o podobnej powierzchni i kubaturze zapotrzebowanie na moc cieplną jest dwa razy wyższe w budynku nie ocieplonym w stosunku do budynku ocieplonego. W podanym przykładzie dwóch budynków z zasobów komunalnych wartość ta to 168 Wat/m<sup>2</sup> w budynku nie ocieplonym, a 82 Wat/m<sup>2</sup> w budynku ocieplonym.

Duża część komunalnego zasobu mieszkaniowego to budynki w bardzo złym stanie technicznym. Duża część to budynki z tzw. „czerwonej cegły” objęte ścisłą ochroną konserwatorską, gdzie nie ma możliwości ich docieplenia.

Dlatego też Gmina Żyrardów powinna przyjąć zróżnicowane stawki czynszu, w zależności od indywidualnych cech danego lokalu z uwzględnieniem, również stanu instalacji i urządzeń technicznych, położenia budynku, położenia lokalu w budynku, ogólnego stanu technicznego budynku, posiadania przez budynek izolacji termicznej.

Podstawą polityki mieszkaniowej powinno być prawidłowe ustalenie wysokości czynszu. Leży to nie tylko w interesie gminy, która powinna dbać o to aby stawka czynszu była na poziomie pozwalającym na podtrzymywanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów, ale również w interesie społecznym. W interesie społecznym jest likwidacja faktycznej nierówności wysokości czynszu, w szczególności pomiędzy

najemcami lokali w budynkach z termoizolacją i bez termoizolacji. Większe koszty w opłatach za C.O. najemców lokali w budynkach bez termoizolacji, znacznie podwyższających czynsz.

W związku z powyższym bardzo proszę o niezwłoczne dokonanie stosownych analiz zakresie możliwości wprowadzenia wskazanych dodatkowych kryteriów ustalania wysokości czynszu, w tym analizy konsekwencji finansowych takiej decyzji dla budżetu miasta i nowelizację Zarządzenia nr 454/12 Prezydenta Miasta Żyrardowa z dnia 20 listopada 2012 r.

Proszę o powiadomienie o wynikach ww. analiz.

Przed wydaniem nowego Zarządzenia w przedmiocie wysokości czynszów w zasobach komunalnych proszę o powiadomienie o jego treści Radę Miasta Żyrardowa.

Niniejszy wniosek jest zbieżny z zapisami przyjętego przez Radę Miasta Żyrardowa w marcu 2017 r. Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żyrardowa na lata 2017 – 2021. W ww. dokumencie (Rozdział IV) zapisano, iż „Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszowych dla mieszkaniowego zasobu Gminy według wartości użytkowej lokali mieszkalnych to cechy dotyczące:

1. Położenia budynku, rodzaju zabudowy (zwarta, wolnostojąca);
2. Położenia lokalu w budynku, np. kondygnacja stopień nasłonecznienia;
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
4. Ogólny stan techniczny budynku, w tym szczegółowe określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wieku budynku oraz wykaz części składowych, których wymiana lub remont kapitalny a wpływ na ocenę stanu technicznego. „

Proszę o informację jakie działania zostały podjęte od daty uchwalenia ww. Programu w celu realizacji jego wyżej cytowanych zapisów.

Z poważaniem

Robert Rybicki

radny Rady Miasta Żyrardowa

