

ZARZĄDZENIE NR 9 / 2021
Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej
z dnia 10 września 2021

w sprawie: wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Działając w oparciu o:

- art. 7 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)
- § 23 i § 24 Aktu Założycielskiego Spółki Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Akt notarialny z 1 października 2007r. Rep. A nr 6260/2007 i następne),
- § 3 ust. 2 Regulaminu Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. z dnia 14 lipca 2016 r.
- § 10 ust. 1-4 oraz §11 Uchwały nr XXVI/62/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 3 sierpnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska na lata 2021-2025 (Dz. U. Woj. Lub. poz. 3519 z dnia 16.08.2021 r.)
-

Zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości **7,40 zł** (siedem złotych czterdzieści groszy).
2. Stawka podlega modyfikacjom podwyższającym lub obniżającym jej wysokość zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
3. Stawka czynszu określona w ust. 1 obowiązuje od dnia 1 stycznia 2022 r.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się: Kierownikowi działu obsługi mieszkańców, wspólnot mieszkaniowych i sprzedaży nieruchomości.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.


Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej
Wojciech Chlewiński
Prezes Zarządu

Przyjmuje się następujące czynniki modyfikujące stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla zasobu mieszkaniowego Gminy, podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

Tabela 1 Modyfikacja stawki bazowej czynszu ze względu na położenie budynku

Wyszczególnienie	% modyfikacji
Strefa miejska**	0%
Strefa peryferyjna*	-5%

* Do strefy peryferyjnej zalicza się następujące budynki: Sidorska 121B, Żwirki i Wigury 8, Górna 33, Młyńska 33. Brzeska 83, Brzeska 83A, Brzeska 85, Warszawska 31.

** Strefa miejska obejmuje pozostałe budynki w których znajdują się lokale wchodzące w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy

Tabela 1 Modyfikacja stawki bazowej czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku

Wyszczególnienie	% modyfikacji
Pierwsza i ostatnia kondygnacja (w tym poddasze użytkowe)	0%
Pozostałe kondygnacje	5%

Tabela 3 Modyfikacja stawki bazowej czynszu ze względu na rodzaj budynku

	% modyfikacji
Budynki jednorodzinne oraz wielorodzinne do 4 lokali	+5%
Pozostałe budynki wielorodzinne	0%
Budynki, w których przystąpiono do wykwaterowywania ze względu na ich stan techniczny	-5%

Tabela 4 Modyfikacja stawki bazowej czynszu ze względu na stan techniczny budynku

	% modyfikacji
dobry	+10%
średni	+5%
dostateczny	0%
dopuszczający	-5%
nieodpowiedni	-10%

Tabela 5 Modyfikacja stawki bazowej czynszu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne, w tym:	% modyfikacji
Ogrzewanie:	
Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	0%
Centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni lub z pieca gazowego w	0%

lokalu	
Ogrzewanie etażowe z kotła na paliwo stałe	-3%
Trzony piecowe lub kuchenne z ogrzewalnikiem	-5%
Instalacja wod-kan	
Lokale wyposażone w ciepłą i zimną wodę oraz odpływ do kanalizacji sanitarnej	0%
Brak ciepłej wody użytkowej w lokalu	-3%
Brak ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej w lokalu	-5%
Brak ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej i wodnej w lokalu	-10%
Pozostałe instalacje	
Instalacja elektryczna w lokalu	0%
Instalacja gazowa w lokalu	+3%
Instalacja teletechniczna w lokalu	+3%
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno – sanitarne	
Łazienka i wc oddzielnie lub w jednym pomieszczeniu wyposażone w miskę ustępową, wannę lub kabinę prysznicową, umywalkę i podłączenie do pralki	0%
Lokal z wydzieloną łazienką, w której brak jest co najmniej jednego elementu wyposażenia	-3%
Brak wydzielonej łazienki w lokalu, miska ustępowa w lokalu	-5%
Brak wydzielonej łazienki oraz miski ustępowej w lokalu	-10%
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne:	
Wydzielona kuchnia lub aneks kuchenny w pokoju ze światłem dziennym, wyposażone w kuchenkę elektryczną lub gazową i zlewozmywak	0%
Kuchnia lub aneks kuchenny wyposażony w trzon kuchenny na paliwo stałe	-3%
lokal z kuchnią bez stałego oświetlenia dziennego	-3%
Brak wydzielonej kuchni lub aneksu kuchennego w lokalu	-5%

* za centralne ogrzewanie w lokalu przyjmuje się uzyskanie ciepła z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni lub pieca gazowego usytuowanego w lokalu

1. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:
 - 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
 - 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
4. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt może stanowić podstawę zmiany wysokości stawki czynszu zgodnie z czynnikami modyfikującymi wymienionymi w ust. 1. Sposób rozliczeń poniesionych nakładów ustala się w umowie zawartej z Właścicielem lokalu przed dokonaniem ulepszeń.

Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej

Wojciech Chłewicz
Prezes Zarządu