

Zarządzenie Nr 44/2017  
Starosty Powiatu Żyrardowskiego  
z dnia 5 grudnia 2017 roku

**w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Żyrardowskiego**

Na podstawie art. 11, 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Wysokość stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Żyrardowskiego, określa się z uwzględnieniem zasad ich kalkulacji przedstawionych w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia oraz czynników powodujących obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokali, określonych w załączniku nr 2 do zarządzenia.

§ 2

Garaże i wolnostojące komórki nie będące pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych, usytuowane w odrębnych budynkach, stanowią lokale użytkowe, dla których miesięczny czynsz najmu określa się w wysokości ustalonej w oparciu o kryteria określone w załączniku nr 3 do zarządzenia.

§ 3

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego – opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania, odbiór nieczystości płynnych oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w przypadku gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 4

Podstawą do ustalenia bazowej stawki czynszu za lokal mieszkalny jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany przez Wojewodę Mazowieckiego co sześć miesięcy i ogłaszany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w drodze obwieszczenia dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy.

## § 5

1. Bazową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się dla standardowego lokalu mieszkalnego położonego na terenie powiatu żyrdowskiego.
2. Przez standardowy lokal mieszkalny rozumie się samodzielny lokal mieszkalny posiadający kuchnię, łazienkę wraz z WC wyposażony w następujące instalacje techniczne: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, oraz elektryczną.

## § 6

1. Miesięczny czynsz lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 1 niniejszego zarządzenia, ustalonych zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Każda obniżka i podwyżka stawki czynszu lokalu mieszkalnego jest liczona w stosunku do stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem zasad określonych w art. 8a ww. ustawy.
3. Maksymalna zniżka stawki czynszu lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 80% stawki bazowej ustalonej zgodnie z § 5 niniejszego zarządzenia.
4. Wysokość czynszu najmu oraz inne opłaty, a także termin w jakim najemca będzie dokonywał opłaty czynszu powinny być określone w umowie najmu.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki by ustalono na podstawie niniejszego zarządzenia wraz z opłacaniem innych opłat za używanie lokalu.

## § 7

Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

## § 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STAROSTA

*inż. Wojciech Szustakiewicz*

Załącznik nr 1  
do zarządzenia Nr 44/2017  
Starosty Powiatu Żyrardowskiego  
z dnia 05.12.2017r

**Zasady kalkulacji w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Żyrardowskiego**

Bazową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla standardowego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego na terenie powiatu żyrardowskiego ustala się od dnia 1.11.2017r. w wysokości 3% wartości odtworzeniowej w stosunku rocznym, co zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego na sześć miesięcy (1.10.2017 – 31.03.2018r.) w wysokości 3 344,93 zł dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy, stanowi kwotę 8,36 zł (3344,93 zł x 3% : 12 miesięcy).

STAROSTA  
inż. Wojciech Szustakiewicz

Załącznik nr 2  
do zarządzenia Nr 44/2017  
Starosty Powiatu Żyrardowskiego  
z dnia 05.12.2017r

**Czynniki powodujące obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Żyrardowskiego**

1. Miesięczna wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego na terenie powiatu żyrardowskiego ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu i czynników powodujących obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokali.
2. Czynniki powodujące obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokali mieszkalnych:

1) położenie budynku	40%
2) położenie lokalu w budynku	10%
3) ogólny stan techniczny budynku	20%
4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	30%

STAROSTA

Wojciech Szustakiewicz



Załącznik nr 3  
do zarządzenia Nr ...../2017  
Starosty Powiatu Żyrardowskiego  
z dnia 05.12.2017r

**Określenie kryteriów i stawek czynszu za wynajem  
lokalu użytkowych, stanowiących własność Skarbu Państwa  
położonych na terenie Powiatu Żyrardowskiego**

Kryterium miesięcznej stawki czynszu za wynajem lokali użytkowych stanowi **łączna powierzchnia użytkowa garażu i/lub komórki**, użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku gospodarczego, w którym znajdują się boksy garażowe i komórki.

Stawkę czynszu ustala się odpowiednio w wysokości:

Lp.	Łączna powierzchnia lokali użytkowych wynajmowana przez jednego najemcę	Stawka czynszu		
		Netto w zł	%VAT	Brutto zł
1.	Mniejsza lub równa 15 m <sup>2</sup>	16,26	23	20
2.	Od 16 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	24,39	23	30
3.	Od 30m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	40,65	23	50

**STAROSTA**  
inż. Wojciech Szustakiewicz

Uzasadnienie do zarządzenia Nr 44/2017

Starosty Powiatu Żyrardowskiego

z dnia 05.12.2017r.

W związku z przejęciem do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, na skutek wygaszenia trwałego zarządu dla Zakładu Poprawczego w Studzieńcu, nieruchomości zabudowanych wielorodzinnymi budynkami mieszkaniowymi, położonymi w Studzieńcu gmina Puszcza Mariańska i wykorzystywanymi na cele mieszkalne przez pracowników ww. Zakładu, zachodzi potrzeba ustalenia wysokości miesięcznych stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, jak również miesięcznego czynszu za wynajem lokali użytkowych, wykorzystywanych przez tych najemców jako garaże i komórki.

Gospodarowanie takimi nieruchomościami regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.).

Lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wielorodzinnych wchodzą w skład tzw. publicznego zasobu mieszkaniowego i stawki czynszu w takich zasobach ustala ich właściciel zgodnie z art. 7 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zarządzenie ma charakter ogólny, określa stawkę bazową czynszu miesięcznego dla lokali mieszkalnych, zasady ustalania stawek czynszu w zależności od czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową oraz miesięczną stawkę czynszu za wynajem garaży oraz komórek, użytkowanych przez najemców lokali mieszkalnych jako dodatkowe pomieszczenia gospodarcze – lokale użytkowe.

Bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego została określona dla standardowego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego na terenie powiatu żyrardowskiego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym, zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy.

Współczynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali przyjęto w wyniku analizy stawek bazowych miesięcznego czynszu, ustalanych przez gminy powiatu żyrardowskiego dla lokali wchodzących w skład gminnych zasobów mieszkaniowych. Stawki bazowe wahają się w granicach od 2,20 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o najniższym standardzie (bez wody, CO, łazienki i WC) do 5,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o najwyższym standardzie.

Czynsz miesięczny najmu lokali użytkowych: garaże i komórki określono w wyniku analizy czynszów pobieranych za podobne pomieszczenia gospodarcze przez gminy z terenu województwa mazowieckiego. Czynsze te kształtują się w wysokości od 1,00zł/m<sup>2</sup> do 7,00 /m<sup>2</sup> jednego boksu lub stanowiska garażowego samochodowego lub motocyklowego.

Opracowanie jednolitych zasad ustalania czynszów najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych jest konsekwencją przejęcia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanych wielorodzinnymi budynkami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

mgr inż. Daria Rubikowska