

Uchwała Nr VIII/30/2011
Rady Gminy Szczytniki
z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia zasad polityki czynszowej i ustalania stawek czynszu za lokale mieszkalne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym. (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 7, art. 8a, art.18 ust. 1 i 2 oraz 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się następujące zasady ustalania polityki czynszowej:

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Najwyższa stawka miesięczna czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego nie może być wyższa niż 1/12 z 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych przez Wojewodę Wielkopolskiego.
3. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Szczytniki za 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Szczytniki w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
4. Wójt każdorazowo informuje Radę Gminy Szczytniki o nowych stawkach czynszu.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Zasady polityki czynszowej, w tym zasady naliczania stawek czynszowych dotyczą również lokali mieszkalnych należących do gminnych osób prawnych.

§ 2. Ustala się czynniki wpływające na podwyższenie, obniżenie stawki czynszowej:

1. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytniki według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy dotyczące:
 - a) lokalizacji budynku:
 - położenie budynku na terenie gminy,
 - uciążliwość lokalizacji,
 - dostępność do środków komunikacji publicznej,
 - b) lokalizacja mieszkania:
 - usytuowanie w budynku,
 - wejście do mieszkania,
 - położenie na kondygnacji,
 - uciążliwość wewnątrz budynku,
 - c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania:
 - samodzielność mieszkania,
 - wyposażenie mieszkania,
 - dodatkowe pomieszczenia,
 - wysokość mieszkania,
 - wyposażenie w media (cw, kanalizacja,)
 - ogrzewanie mieszkania,
 - utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne,
 - stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy,
 - d) stan techniczny budynku,

2. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki czynszu ustala Wójt według następujących zasad:
- obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
 - w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy 12-to miesięczne,
 - najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
 - w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składającego deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,
 - wywiad środowiskowy, o którym mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity z późn. zm.) przeprowadzają upoważnieni przez Wójta Gminy Szczytniki pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Szczytnikach,
 - w przypadku gdy najwyższa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie 3% wartości odtworzeniowej, ustala się następujące progi dochodów gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

Lp.	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki	Uwagi
1	2	3	4
1	do 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	70%	
2	do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	70%	
3	od 80% do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	50%	
4	od 100% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%	
5	od 100% do 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	35%	
6	od 150% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	30%	
7	od 125% do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25%	

- stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny,
3. Obniżki, o których mowa w ust. 2 nie mają zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za lokale wynajęte w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnorynkowego.

§ 3. Uchwala się ustalenie wysokości odszkodowania za zajmowane lokale bez tytułu prawnego:

1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości jednokrotnego czynszu chyba, że odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat. W takim przypadku odszkodowanie wyniesie dwukrotność czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z zarządzeniem Wójta.
2. Osobom, które spełniają łącznie następujące przesłanki:
 - a) utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na upływ umowy najmu,
 - b) znajdują się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytniki,
 - c) nie zalegają z opłatami czynszowymi,od dnia złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. W przypadku złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy najmu przed wygaśnięciem tytułu prawnego, odszkodowanie nalicza się od dnia utraty tytułu prawnego do lokalu.
3. Osobom, o których mowa w ust. 2, które posiadają zaległości, od dnia całkowitej spłaty zaległości będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. Przepis ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
4. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w porozumieniu w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości na raty, będzie naliczane odszkodowanie, w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu, od dnia zawarcia porozumienia.
5. W przypadku niewywiązania się z porozumienia o spłacie zaległości czynszowych w ratach, były najemca jest zobowiązany do opłacania odszkodowania w wysokości określonej w ust. 1.
6. Odszkodowania podlegają podwyższeniu, zgodnie z zasadami określonymi w §4.
7. Przez zaległości, o których mowa w ustępach poprzedzających rozumie się wszystkie wierzytelności Gminy Szczytniki związane z najmem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego.
8. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak wiek, stan zdrowia, wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wójt Gminy Szczytniki może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego w przepisach prawa dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczytniki.
9. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak wiek, stan zdrowia, wysokość dochodu gospodarstwa domowego Wójt Gminy Szczytniki może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.
10. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej, o której mowa w ust. 8 i 9 jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

W przypadku zaistnienia zwłoki w opłaceniu odszkodowania, zostanie podjęta procedura eksmisyjna. Przez zwłokę należy rozumieć brak terminowej wpłaty obejmującej kwotę o równowartości, co najmniej jednej miesięcznej płatności odszkodowania.

§ 4. Uchwała się następujące zasady podwyższania stawki czynszowej:

1. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Szczytniki w kolejnych latach, z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 2, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:
 - a) kosztów związanych z pełnieniem obowiązku wynajmującego,
 - b) kosztów remontów mieszkań i budynków,
 - c) kosztów obsługi lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
2. Wysokość czynszu najmu będzie aktualizowana od 1 czerwca (1 stycznia) danego roku, w oparciu o dane przekazywane przez administratorów za rok poprzedni oraz o wskaźnik wartości odtworzeniowej ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w drugim półroczu za rok poprzedni, (pierwszym półroczu za rok bieżący).

§ 5. Ustala się następujące działania skierowane na poprawę ściągłości czynszów:

1. Na podstawie właściwych przepisów prawa dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Szczytniki z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
 - a) rozłożenia należności na raty,
 - b) umarzania zaległości,
 - c) odraczania terminu płatności,
2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w uchwale Rady Gminy Szczytniki dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Gmina Szczytniki będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu utrzymanie na dotychczasowym poziomie ściągłości czynszu za lokale mieszkalne.

§ 6. Ustala się następujące zasady sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy:

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym Gminy Szczytniki sprawuje:
 - a) Urząd Gminy w Szczytnikach w zakresie lokali znajdujących się w budynkach:
 - w m. Iwanowice ul. Zamkowa 1,
 - w m. Iwanowice, Pl. Ks. Kordeckiego 1,
 - w m. Iwanowice, Pl. Ks. Kordeckiego 7, (biblioteka)
 - b) Dyrektor Szkoły Podstawowej w Sobiesękach Drugich w zakresie lokali znajdujących się w budynku szkoły,
 - c) Dyrektor Szkoły Podstawowej w Iwanowicach w zakresie lokali znajdujących się w budynkach:
 - w m. Iwanowice ul. Zamkowa 2,
 - w m. Iwanowice Pl. ks. Kordeckiego 7,
 - m. Górki 8,
 - d) Dyrektor Zespołu Szkół w Szczytnikach zakresie lokali znajdujących się w budynku szkoły,
 - e) Dyrektor Przedszkola w Szczytnikach zakresie lokali znajdujących się w budynku przedszkola,

- f) Dyrektor Zespołu Szkół w Marchwaczu zakresie lokali znajdujących się w budynku szkoły,
- g) Dyrektor Zespołu Szkół w Radliczycach zakresie lokalu znajdującego się w budynku szkoły,
- h) Dyrektor Szkoły Podstawowej w Stawie w zakresie lokali znajdujących się w budynku szkoły,
- i) Kierownik Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Szczytnikach w zakresie lokali znajdujących się w:
 - budynku Ośrodka Zdrowia w Iwanowicach,
 - budynku Ośrodka Zdrowia w Stawie,

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczytniki.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.