

UCHWAŁA NR XXXII/273/2009

RADY GMINY SŁUPSK

z dnia 27 października 2009 r.

w sprawie dokonania zmian w uchwale Rady Gminy Słupsk Nr VI/45/2007 z dnia 27 marca 2007 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupsk na lata 2007 - 2011.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591; Dz. U. z 2002 roku Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) oraz art.21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr31, poz.266 ze zmianami : Dz. U. z 2006 roku Nr 86, poz.602, Nr 94, poz.657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 248, poz. 1833)

Rada Gminy Słupsk

uchwala co następuje:

§ 1

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011, stanowiącym załącznik do uchwały Rady Gminy Nr VI/45/2007 z dnia 27 marca 2007 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupsk na lata 2007 – 2011 ustalenia programu zatytułowane „Zasady Polityki Czynszowej” otrzymują nowe brzmienie, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupsk.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik do Uchwały Nr XXXII/273/2009

Rady Gminy Słupsk

z dnia 27 października 2009 r.

„ ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Umowa najmu lokalu winna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucji nie pobiera się przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego lub zamiennego.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
5. Na wniosek najemcy kaucja może być przelana na poczet ceny nabycia lokalu.
6. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Stawkę bazową czynszu w Gminie, zgodnie z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, ustala Wójt Gminy.. Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu.

Zgodnie z art. 9 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej, niż co sześć miesięcy.

Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej.

1. podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy,
2. wprowadzić system zniżek czynszu w stosunku do stawki bazowej czynszu,
3. lokatorom, oczekującym na przydział lokalu komunalnego, którzy zrezygnują z jego przydziału lub dokonają zamiany zajmowanego lokalu komunalnego na rzecz objęcia lokalu z zasobów GTBS Słupsk, Wójt Gminy biorąc pod uwagę dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym (dochód na osobę nie może przekraczać 110 % najniższej emerytury), może przyznać dopłatę do kaucji, czynszu lub obie te dopłaty łącznie do wysokości różnic wynikających z opłat czynszu obowiązujących w zasobach komunalnych i GTBS Słupsk,
4. czynsz najmu lokali socjalnych powinien być ustalony w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy (art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów),
5. odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18, ust. 1 i 2 ustawy).

Przy ustalaniu stawek czynszu należy wprowadzić strefy oraz obniżki w strefach w sposób następujący:

Strefa I - Siemianice, Jezierzycy Osiedle, Głobino, Bierkowo, Redzikowo, Włynkówko, Bruskowo Wielkie, Krępa Słupska, Kusowo, Strzelino, Bydlino, Swochowo, Jezierzycy SHR, Wieszyno, Bukówka, Włynkowo, Strzelinko, Niewierowo, Grąsino, Gałęzinowo, Płaszewko, Lubuczewo, Wrzeście, Stanięcino,

Strefa II – Brukowo Małe, Wierzbiecin, Karzcin, Kukowo, Rogawica, Kępno, Warblewo, Warblewko, Wiklino, Wielichowo, Łupiny, Gajki, Swołowo, Redęcin, Krzemienica, Lękwica, Gać, Gać Leśna,

Należy obniżyć stawkę bazową czynszu dla poszczególnych stref w sposób następujący:

Strefa I - bez obniżek

Strefa II - 5% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującej w gminie,

Ponadto należy ustalić dodatkowe obniżki:

1. Obniżyć stawkę bazową czynszu w stosunku do stawek określonych w strefach w sposób następujący:
 - 1) 5% za niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku:
 - a) mieszkanie ciemne (większość okien po stronie północnej);
 - b) położone na 4 piętrze i wyżej oraz na parterze.
 - 2) 10% za brak ocieplenia budynku lub za stan techniczny budynku poniżej przeciętnej, tj. kwalifikujący się do remontu kapitalnego,
 - 3) 5 % za lokal znajdujący się w budynku, który jest eksploatowany powyżej 50 lat (minęło 50 lat od daty jego wybudowania),
 - 4) 10 % za lokal znajdujący się w budynku, który jest eksploatowany powyżej 80 lat (minęło 80 lat od daty jego wybudowania),
2. Na wniosek najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty odpowiadającej najniższej emeryturze a w gospodarstwie wieloosobowym 70 % najniższej emerytury, stawkę bazową czynszu obniża się o 20 %.
3. Na wniosek najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty odpowiadającej 150 % najniższej emerytury a w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury, stawkę bazową czynszu obniża się o 5 %.
4. Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obniżki, o których mowa w pkt 3 i 4 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
5. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie zastosowania obniżek, o których mowa w pkt.3 i 4 określają zapisy art. 7 od ust. 4 do ust. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. Suma obniżek czynszu nie może przekraczać 40 % stawki bazowej.
7. Obniżki stawki bazowej nie dotyczą najemców lokali socjalnych.”

Uzasadnienie do uchwały

Biorąc pod uwagę rosnące koszty utrzymania lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym od 1 listopada br. planowany jest znaczny wzrost stawek czynszu w lokalach komunalnych (np. stawka bazowa czynszu dla lokalu bez gazu sieciowego i c.w.u - wzrośnie z 3,26 zł/m² do 6 zł/m²). Dotychczasowe obniżki stawki czynszu uzależnione były od:

- 1) miejscowości, w której lokal się znajdował. Gmina podzielona była na 4 strefy. Biorąc pod uwagę rozwój gminnych miejscowości i zacierające się różnice pomiędzy nimi, **proponuje się podział gminy tylko na dwie strefy. W jednej byłyby miejscowości oddalone od Słupska(od granicy administracyjnej) do 10 km, w drugiej powyżej 10 km.** Podział na 4 strefy dokonany był w latach 90.

Dotychczasowe strefy:

Strefa I - Siemianice, Jezierzycy Osiedle, Głobino, Bierkowo, Redzikowo, Włynkówko, Bruskowo Wielkie - *czynsz bez obniżki (113 lokali)*

Strefa II – Krępa Słupska, Kusowo, Lubuczewo, Wrzeście, Strzelino, Bydlino, Swochowo, Jezierzycy SHR, Wieszyno, Bukówka - *obniżka 5 % (23 lokale)*

Strefa III - Stanięcino, Warblewo, Grąsino, Rogawica, Karzcino, Włynkowo, Strzelinko, Wiklino, Gałęzinowo, Wielichowo, Wierzbięcín, Bruskowo Małe, Swołowo, Redęcín, Krzemienica, Niewierowo – *obniżka 10 % (26 lokali)*

Strefa IV - Warblewko, Lękwica, Kępno, Gać, Gać Leśna, Kukowo, Płaszewko, Łupiny- *obniżka 15 % (8 lokali)*

Propozycja dwóch stref:

Strefa I - Siemianice, Jezierzycy Osiedle, Głobino, Bierkowo, Redzikowo, Włynkówko, Bruskowo Wielkie, Krępa Słupska, Kusowo, Strzelino, Bydlino, Swochowo, Jezierzycy SHR, Wieszyno, Bukówka, Włynkowo, Strzelinko, Niewiarowo, Grąsino, Gałęzinowo, Płaszewko, Lubuczewo, Wrzeście, Stanięcino, – *czynsz bez obniżek (151 lokali)*

Strefa II – Brukowo Małe, Wierzbięcín, Karzcino, Kukowo, Nogawica, Kępno, Warblewo, Warblewko, Wiklino, Wielichowo, Łupiny, Gajki, Swołowo, Redęcín, Krzemienica, Lękwica, Gać, Gać Leśna, – *obniżka 5 % (19 lokali)*

- 2) Obniżka o 5 % za niekorzystne usytuowania mieszkania w budynku (mieszkanie ciemne – większość okien po stronie północnej, na 4 piętrze, na parterze) – **propozycja pozostawienia bez zmian tego zapisu.**
- 3) Obniżka o 5 % - za brak ocieplenia budynku- **propozycja zwiększenia do 10 %,**

4) Obniżka o 10 % za zły stan techniczny budynku (budynek do kapitalnego remontu)-
proponycja pozostawienia bez zmiany tego zapisu,

5) **Propozycja wprowadzenia dodatkowych obniżek z tytułu wieku budynku – budynki starsze niż 50 lat obniżka o 5 %, budynek starszy niż 80 lat obniżka 10 %,**

5) proponuje się wprowadzenie dodatkowej obniżki stawek czynszu – obniżki uzależnionej od dochodów na jednego członka w gospodarstwie domowym: w jednoosobowym gospodarstwie domowym, jeżeli dochód najemcy nie przekracza najniższej emerytury (obecnie tj. 675,10 zł) a w gospodarstwie wieloosobowym dochód na 1 osobę nie przekracza 70 % najniższej emerytury (obecnie tj. 472,57 zł) stawkę bazową proponuje się obniżyć o 20 % (np. lokal w Jezierzycach 50 m², ocieplony, budynek powyżej 50 lat, na I piętrze – najemca emeryt o dochodach 675,10 zł – czynsz wg stawki bazowej – 50 m² x 6 zł = 300 zł. Po obniżkach 4,50 zł (6 zł –25 %) x 50 m² = 225 zł.) W przypadku, kiedy dochód na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza kwoty 1.008,15 zł (150 % najniższej emerytury) lub w gospodarstwie wieloosobowym kwoty 675,10 zł – obniżka stawki czynszu wynosiłaby 5 %. (np. lokal w Jezierzycach 50 m², ocieplony, budynek powyżej 50 lat, na I piętrze – najemca emeryt o dochodach 1000 zł – czynsz wg stawki bazowej – 50 m² x 6 zł = 300 zł. Po obniżkach 5,40 zł (6 zł – 10 %) x 50 m² = 270 zł)

Zgodnie z art. 7 ust. 4 do 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obniżki z tytułu niskiego dochodu przyznawana są na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. Najemcy do wniosku składają deklaracje o dochodach na wzorach obowiązujących przy dodatkach mieszkaniowych. W razie złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zwraca gminie 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. Gmina również może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między wykazanymi dochodami w deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy.