

Wpłynęło: 18.06.2012 r.

**Projekt**

z dnia 18 czerwca 2012 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku, Dz. U. Nr 142, poz. 1591, zmiany z: 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r. poz.567) i art.21 ust.1pkt 1 i ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31,poz.266, zmiany z : 2006r. Nr 69, poz.626, z 2007r. Nr 86, poz.602, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218, z 2010r. Nr 3, poz.13, z 2011r. Nr 224,poz.1342 ) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

§ 1. W "Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015" stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr ORN0007.34.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 marca 2011r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011-2015 (Dz Urz.Woj.Warm -Maz z 2011r. Nr 43, poz.731) rozdział IV otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Pod względem prawnym  
uwag nie wnoszę

RADCA PRAWNY

Łukasz Onisko  
BL-912

sporządziła:  
Krzysztofa Szymborska  
gwarancji: M. Klim'ska

**Rozdział IV**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
  - za lokale mieszkalne
  - za lokale socjalne
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych ( w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług) oraz inne np. TV zbiorcza.
3. Miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 1/12 wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę:
  - rok 2011 - 2,0 % wartości odtworzeniowej
  - rok 2012 - 2,2 % wartości odtworzeniowej
  - rok 2013 - 2,4 % wartości odtworzeniowej
  - rok 2014 - 2,6 % wartości odtworzeniowej
  - rok 2015 - 2,8 % wartości odtworzeniowej
4. Bazowa stawka czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalana jest dla lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację elektryczną oraz wodną i kanalizacyjną.
  - 4.1 Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za lokale mieszkalne:
    - brak wody
    - brak kanalizacji (wspólny sanitariat)
    - ciemna kuchnia lub mieszkanie w suterenie
    - strefa wiejska
  - 4.2 Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu :
    - wyposażenie w centralne ogrzewanie
    - wyposażenie w centralnie ciepłą wodę
  - 4.3 Najniższy czynsz nie może być niższy niż 40% stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające ustala Burmistrz.
7. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Olecka stosuje obniżki czynszu.
  - 7.1 Obniżka czynszu przysługuje, z zastrzeżeniem pkt 7.6, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
  - 7.2 Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy

niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w pkt 7.1, na wniosek najemcy, może być udzielona obniżka czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

- 7.3 Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na kwotę przyznanej najemcy obniżki czynszu.
- 7.4 Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego udokumentowanych stosownymi zaświadczeniami. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
- 7.5 Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się według poniższej tabeli :

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 50% najniższej emerytury	do 50% najniższej emerytury	50 %
powyżej 50% do 80% najniższej emerytury	powyżej 50% do 100% najniższej emerytury	30%
powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 130% najniższej emerytury	10%

7.6 Obniżki czynszu nie udziela się :

- najemcom lokali socjalnych,
- najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 2 miesięcy chyba, że zostanie z nim zawarta ugoda określająca spłatę zaległości,
- jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 2 % kwoty najniższej emerytury w dniu przyznania tej obniżki.

7.7 Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli :

- najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
- najemca nie wywiązuje się z warunków ugody określającej spłatę zaległości.

7.8 Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> po obniżce nie może być niższa niż 40% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującego.

sporządziła:  
Fadwiga Żychańska

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2005 Nr 31 , poz.266 z późn. zm.) wieloletni program powinien obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W rozdziale IV załącznika Nr 1 do podjętej uchwały Nr ORN.0007.34.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 marca 2011r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko na lata 2011 -2015 znajdują się zapisy dotyczące czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w zależności od standardu i wyposażenia mieszkania. Z orzecnictwa sądowego wynika, że w uchwałach gmin regulujących zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem winny znaleźć się zapisy dotyczące warunków obniżania czynszu, niezależnie od czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

Sporządziła:  
Jadwiga Żyłowska

Z up. Burmistrza  
Marianna Ksielska  
Kierownik Wydziału Gospodarki  
Komunalnej i Ochrony Środowiska