

Uchwała Nr XXVII/194/05
 Rady Miejskiej w Ziębicach
 z dnia 28 lutego 2005r.
 w sprawie: zasad polityki czynszowej oraz warunków
 obniżania czynszu na lata 2005÷2009

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 7 i 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. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

§1

1. Uchwala się „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu na lata 2005÷2009”, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa:
 - a) o „ustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001r. z późn. zm.)
 - b) o „przepisach o dodatkach mieszkaniowych”, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71 poz. 734 z 2001r. z późn. zm.) wraz z Rozporządzeniami wydanymi na jej podstawie.

§2

Podwyższanie stawki czynszu

1. Rzeczywista wielkość wpływów z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych kształtuje się na poziomie 1,49zł/m² miesięcznie. Wydatki na utrzymanie 1m² powierzchni stanowiącej zasób wyniosą w 2004r. – 2,45zł na m² pow. uż. lokalu mieszkalnego.
2. W 2004r. dopłata z budżetu do m² p. uż lokali komunalnych ustalona została w wysokości 0,90zł/m² miesięcznie.
3. Uznaje się, że głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczone są na utrzymanie i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
4. Poziom wydatków określony w w/w punkcie 1 na utrzymanie i niezbędne remonty zasobu mieszkaniowego, jego wiek i stan techniczny, uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami, a wydatkami na cele mieszkaniowe i uzyskania dodatkowych środków niezbędnych na remonty i modernizację.

5. Stawka czynszu zapewnić winna pełne pokrycie kosztów, w tym administrowania, konserwacji, remontów oraz utrzymania porządku i czystości pomieszczeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców i jego otoczenia.
6. Prognozę skutków wzrostu stawek czynszu najmu w stosunku do m² p. uż. lokali mieszkalnych oraz wzrostu wpływów czynszowych w porównaniu do 2004r. stanowi Zał. Nr 1 do Uchwały.
7. Podniesienie stawki czynszu o 10% w każdym kolejnym roku realizowania „zasad” pozwoli zrównoważyć przychody i wydatki na cele mieszkaniowe dopiero po 2010 roku.
Przyjęcie wzrostu stawki czynszu o 15% wyrówna ujemny bilans w 2008r. i zarazem pozwoli uzyskać dodatkowe środki na remonty w 2009r.
Wariant wzrostu czynszu o 20% pozwala na zrównoważenie kosztów w 2008r. i skierowanie dodatkowych środków na remonty.
8. Uznaje się za uzasadnione:
 - wzrost stawki czynszu w 2005r. o 20%
 - utrzymanie dotacji budżetowej tj. dopłaty do m² p. uż. lokali komunalnych w pierwszych latach realizacji „zasad” co pozwoli uzyskać akceptację społeczną ich realizacji poprzez skierowanie dodatkowych środków na techniczne utrzymanie zasobu
 - wzrost stawek czynszu po 2005r. nie mniej niż o 10-15% w każdym kolejnym roku.
9. Uznaje się za konieczne uruchomienie stosowania okresowych obniżek czynszu dla najemców znajdujących się w gorszej sytuacji materialnej, przy wzroście stawki czynszu w 2005r. o 20%

§3

Zasady ustalania stawek czynszu najmu

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Ziębice ustalane są na wniosek Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych w Ziębicach przez Burmistrza z uwzględnieniem określonych niniejszymi zasadami czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokalu.
2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie
 - a) w 2005r. – 40% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym
 - b) po 2005r. – 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym.
 Stawkę czynszu najmu lokali socjalnych ustala się na podstawie stawki podstawowej czynszu.
Do ustalania czynszu nie stosuje się czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu.

§4

Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu

1. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział na trzy strefy:
 - a) miasto Ziębice
 - b) Henryków
 - c) na pozostałym terenie.
2. Ze względu na rok budowy wprowadza się podział budynków na:
 - a) oddane do użytku do dnia 31 grudnia 1959r.
 - b) oddane do użytku po 1 stycznia 1960r. oraz zmodernizowane po 1 stycznia 1975r.
3. Stawki podstawowe czynszu ustalone dla budynków położonych na pozostałym terenie (z wyłączeniem Henrykowa i Ziębic) oddanych do użytku do dnia 31 grudnia 1959r. zwiększa się:
 - a) dla budynków j.w. położonych w Henrykowie o 15%
 - b) dla budynków j.w. położonych w Ziębicach o 30%
 - c) dla budynków położonych w Henrykowie oddanych do użytku po 1 stycznia 1960r. i zmodernizowanych po 1 stycznia 1975r. o 30%
 - d) dla budynków położonych w Ziębicach oddanych do użytku po 1 stycznia 1960r. i zmodernizowanych po 1 stycznia 1975r. o 40%.
4. Stawkę podstawową czynszu ustaloną z uwzględnieniem treści w/w punktów 1,2,3 podwyższają czynniki:
 - a) wyposażenie lokalu w WC – o 25%
 - b) wyposażenie lokalu w łazienkę – o 30%
 - c) wyposażenie lokalu w c.o. – o 40%
 - d) wyposażenie lokalu w gaz przewodowy – o 25%
 - e) lokale o pow. uż. powyżej 80m² – o 30%
 - f) lokal mieści się w budynku wolnostojącym do 4-ch mieszkań (budynek bez lokali użytkowych) – o 10%
5. Stawkę podstawową czynszu ustaloną z uwzględnieniem treści w/w punktów 1,2 i 3 obniżają czynniki:
 - a) brak w lokalu urządzeń wodn. – kan. – o 30%
 - b) gdy lokal posiada wspólne z innym lokalem pomieszczenia (np. przedpokój, WC) – o 20%
 - c) gdy lokal mieści się w suterynie – o 40%
 - d) gdy lokal mieści się na poddaszu – o 20%
 - e) gdy w lokalu jest kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – o 10%
 - f) gdy lokal położony jest na parterze (z wyjątkiem budynków oddanych do użytku po 1 stycznia 1960r. i zmodernizowanych po 1 stycznia 1975r) – o 20%

- g) gdy lokal przedzielony jest korytarzem – o 20%
- h) gdy wynajmujący lokal nie wykonuje czynności z zakresu utrzymania czystości pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców – o 20%

Łączna wysokość czynników obniżających wymienionych w podpunktach a-f nie może przekroczyć 40% stawki podstawowej

6. a) uznaje się za celową dalszą modyfikację czynników podwyższających i obniżających stawkę podstawową czynszu zmierzając do większego powiązania wysokości czynszu z kosztami utrzymania lokalu, jego wartością użytkową i standardem.
- b) należy modyfikować zestaw czynników podwyższających i obniżających stawki podstawowe (biorąc pod uwagę także i inne kryteria oprócz wymienionych w w/w punktach 4 i 5 „zasad”)
Uznaje się za celowe znaczne zwiększenie kryteriów różnicujących czynsz, ale z równoczesnym zmniejszeniem ich indywidualnego znaczenia.
7. Przez czynniki, które podwyższają lub obniżają stawkę podstawową rozumie się:
 - a) WC – doprowadzenie do łazienki lub osobnego pomieszczenia instalacji wod. – kan., umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spłuczki (dotyczy to też WC przynależnego do lokalu, położonego poza nim na tej samej kondygnacji lub półpiętrze),
 - b) łazienka – wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodn. – kan., ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń grzewczych zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii łazienkowej, podgrzewacza wody (gazowego, elektrycznego lub innego),
 - c) urządzenia wodno – kanalizacyjne – również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) lub szambo,
 - d) lokal położony na poddaszu – lokal na tej samej kondygnacji co strych, w budynkach oddanych do użytku do dnia 31 grudnia 1959r.,
 - e) lokal przedzielony korytarzem – mieszkanie składające się z dwóch części, przedzielonych korytarzem (dotyczy pokoju i kuchni),
 - f) lokal położony na parterze – w przypadku, gdy lokal składa się z części położonej na parterze i piętrze obniżka dotyczy tylko części parterowej,
 - g) centralne ogrzewanie – dotyczy lokali ogrzewanych energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnej.

§5

Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego,

- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu.
- 2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
- 3. Podstawę dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w podpunktach a i b punktu 1 winien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§6

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

- 1. W przypadku prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zwiększa się czynsz najmu o 50% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.
- 2. Warunki udzielenia zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, w tym obowiązek jej uzyskania i skutki jej braku określają odrębne przepisy.

§7

Kaucje za lokale mieszkalne

- 1. Ustala się pobieranie kaucji zabezpieczających roszczenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy w wysokości 6-krotności czynszu na dzień zawarcia umowy najmu.
- 2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
 - a) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
 - b) jest zawierana w związku z zamianą lokalu a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

§8

Warunki obniżania czynszu

- 1. Obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach dokonuje się zgodnie z zapisami wynikającymi z art. 7 „Ustawy”.
- 2. Uruchomienie obniżek czynszu następuje od momentu gdy czynsz najwyższy osiągnie wysokość odpowiadającą 1,9% wartości odtworzeniowej lokalu komunalnego

lub

- gdy po przyjęciu „zasad” pierwsza podwyżka czynszu naliczonego spowoduje wzrost najniższego czynszu (obowiązującego w 2004r.) w lokalach komunalnych o niemniej niż 20% (nie dotyczy lokali socjalnych).
- 3. Wysokość obniżki po spełnieniu jednego z warunków określonych w w/w punkcie 2 ustala się w wysokości:
 - a) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wartości procentowej

- najniższej emerytury określonej w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- b) 8% dla najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza wymienioną w podpunkcie a) wartość procentową nie więcej niż o 10%,
- c) 6% dla najemców, którym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza wymienioną w podpunkcie a) wartość procentową powyżej 10%, ale nie więcej niż o 25%.
4. Wartości procentowe obniżki czynszu naliczonego określone w w/w p-ku 3 w podpunktach a), b), c) zwiększa się o dalsze 2% za każdy następny wzrost najniższego czynszu (obowiązującego w 2004r.) o każde 10% powyżej 20%.
 5. Wartość procentową wartości odtworzeniowej przyjmuje się w wysokości obowiązującej na dzień złożenia przez najemcę wniosku o obniżkę czynszu.
 6. Wartość procentową najniższej emerytury określonej w „przepisach o dodatkach mieszkaniowych” przyjmuje się w wysokości obowiązującej na dzień złożenia przez najemcę wniosku o obniżkę czynszu.
 7. Obniżka okresowa czynszu naliczonego nie przysługuje najemcom, którzy utracili ze swojej winy prawo do otrzymania dodatku mieszkaniowego należnego zgodnie z „przepisami o dodatkach mieszkaniowych”.
 8. Obniżka okresowa czynszu naliczonego nie przysługuje najemcom, którzy zajmują lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej „normatywną powierzchnię” wyliczoną zgodnie z „przepisami o dodatkach mieszkaniowych”.
 9. W przypadku złożenia przez najemcę wniosku o obniżkę czynszu, po wydaniu decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wg podwyższonego czynszu, jego rozpatrzenie następuje równocześnie z wnioskiem o przyznanie nowego dodatku.

§9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie obowiązujące przepisy wymienione na wstępie uchwały i Kodeksu Cywilnego.

§10

„Zasady” poddawane będą stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§12

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



Janusz Sobol

Zał. Nr 1
do Uchwały Nr XXVII/194/05 Rady Miejskiej w Ziębicach z 28 lutego dnia 2005r.
w sprawie: zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania
czynszu na lata 2005÷2009

**Prognoza skutków wzrostu stawek czynszu najmu w stosunku do m² p. uż. lokali mieszkalnych
oraz wzrostu wpływów czynszowych w porównaniu do 2004r.**

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wzrost o 10% w odniesieniu do średniego czynszu za 1m ²	1,49zł	1,64zł	1,80zł	1,98zł	2,18zł	2,40zł
Średni czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	0,75	0,78	0,83	0,90	0,97	1,06
Maksymalny czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	1,59	1,67	1,78	1,92	2,07	2,25
Zwiększone wpływy roczne z tytułu wzrostu stawek czynszowych w porównaniu do 2004r. (przy wprowadzaniu podwyżek od 1 lipca)		58.634zł	179.811zł	312.715zł	461.225zł	625.431zł
Wzrost o 15% w odniesieniu do średniego czynszu za 1m ²	1,49zł	1,71zł	1,97zł	2,27zł	2,61zł	3,00zł
Średni czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	0,75	0,82	0,91	1,03	1,16	1,33
Maksymalny czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	1,59	1,74	1,95	2,20	2,48	2,82
Zwiększone wpływy roczne z tytułu wzrostu stawek czynszowych w porównaniu do 2004r. (przy wprowadzaniu podwyżek od 1 lipca)		85.997zł	273.626zł	492.526zł	742.698zł	1.028.051z
Wzrost o 20% w odniesieniu do średniego czynszu za 1m ²	1,49zł	1,79zł	2,15zł	2,58zł	3,10zł	3,72zł
Średni czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	0,75	0,86	1,00	1,17	1,38	1,64
Maksymalny czynsz w porównaniu do wartości odtworzeniowej w %	1,59	1,81	2,11	2,49	2,93	3,48
Zwiększone wpływy roczne z tytułu wzrostu stawek czynszowych w porównaniu do 2004r. (przy wprowadzaniu podwyżek od 1 lipca)		117.268zł	375.258zł	684.064zł	1.055.413zł	1.501.032z