

**UCHWAŁA NR L/275/22
RADY MIEJSKIEJ ZAWICHOST**

z dnia 14 lipca 2022 r.

zmieniająca uchwałę nr XLIX/272/22 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2022 – 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172) Rada Miejska Zawichost uchwała, co następuje:

§ 1.

W uchwale XLIX/272/22 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2022 – 2027 w Załączniku nr 1 wprowadza się następujące zmiany:

- Rozdział 4 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022-2027, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawka czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu) określana jest zarządzeniem Burmistrza Zawichostu, który kieruje się zasadami ustawy i niniejszej uchwały oraz stawką bazową, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego, a w szczególności biorąc pod uwagę wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenie lokalu.

3. Stawka bazowa jest to opłata za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalona na podstawie obwieszczenia Wojewody Świętokrzyskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego uwzględniająca czynniki mające wpływ na wysokość czynszu, o których mowa poniżej w ust. 9.

4. Prognozuje się, że wysokość czynszu w okresie obowiązywania programu może być zmieniona.

5. Wzrost winien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów.

6. Wzrost nie może przekroczyć stawek określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

7. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.

8. Przewiduje się możliwość tzw. odpracowywania czynszu przez najemców znajdujących się w najtrudniejszym położeniu.

9. 1. Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, które obejmują m. in.:

- 1) położenie budynku (waga cechy podwyższającej +10%, waga cechy obniżającej - 10%);
- 2) ogólny stan techniczny budynku (waga cechy podwyższającej +10%, waga cechy obniżającej - 10%);
- 3) położenie lokalu w budynku (waga cechy obniżającej -10%, waga cechy podwyższającej +10%);
- 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz stan urządzeń/instalacji: instalacja C.O., gaz przewodowy, instalacja wodno-kanalizacyjna, łazienka, WC
- a) mieszkanie bez C.O. (waga cechy obniżającej -14%),
- b) mieszkanie z łazienką i WC bez C.O. i gazu (waga cechy obniżającej -27%),
- c) mieszkanie tylko z WC lub łazienką (waga cechy obniżającej - 41%),
- d) mieszkanie tylko z wodą i kanalizacją (waga cechy obniżającej -55%),
- e) mieszkanie bez wody i kanalizacji (waga cechy obniżającej - 69%).

2. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa powyżej, to: budynek zadbane o wysokim standardzie pierwotnym, usytuowanie mieszkania na 1 i 2 piętrze w budynku.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa powyżej, to: budynek w starym budownictwie, dawno nieremontowany, usytuowanie mieszkania na parterze budynku.

4. Do stawki czynszu za lokal objęty najmem socjalnym nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w pkt. 1-3.

5. Burmistrz Zawichostu na wniosek najemcy o niskich dochodach może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

6. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom lokali wynajętych na czas nieoznaczony, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty kryterium dochodowego, o którym mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zawichost.”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca
Radziejskiej

mgr Edyta Rębiś

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 30 czerwca 2022 r. znak: PNK.I.4130.80.2022 Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego uchwały Nr XLIX/272/22 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2022 – 2027.

Wskazał, że organ nadzoru podziela prezentowany w orzecznictwie sądów administracyjnych pogląd, że ustalone w uchwale zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172) muszą być spójne m.in. z art. 7 ust. 1 i 2 tej ustawy, tj. uwzględniać co najmniej wszystkie wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy czynniki, do których należą: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku.

Projekt uchwały uwzględnia zakres wskazanych przez Wojewodę Świętokrzyskiego zagadnień związanych z określeniem zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Edyta Rębiś
mgr Edyta Rębiś

