

**UCHWAŁA NR XIX/367/2020
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 lutego 2020 r.

o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2017 – 2021 oraz uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały nr XXXVII/452/2016 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy - Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2017 - 2021 (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r., poz. 2796) Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu otrzymuje brzmienie: "W mieszkaniowym zasobie Gminy przy ustalaniu stawki czynszu bierze się pod uwagę czynniki zwiększające i zmniejszające stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z: Tabela Nr 15

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie lokali w budynku: - suterena - mieszkanie wspólne - poddaszo-strych	6 5 4	- - -
2.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne: - c.o. - c.o. + c.w.u. - c.o. etażowe - brak łazienki w lokalu - wc wspólne poza lokalem - wc poza budynkiem - brak lub ślepa kuchnia	- - - 4 4 6 5	8 15 6 - - - -
3.	Techniczny stan budynku: - budynki wybudowane przed 1945 r. - budynki przeznaczone do rozbiórki na podstawie wydanych decyzji - budynki przeznaczone do wykwaterowania na podstawie wydanych decyzji ze względu na zły stan techniczny - termomodernizacja budynku wykonana po 2000 r. - częściowa termomodernizacja budynku wykonana po 2000 r. - budynki oddane do użytkowania po 2000 r. i nie starsze niż 30 lat	6 60 60 - - -	- - - 6 4 9
4.	Lokal w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	-	6

Ustalenia dodatkowe:

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w drodze zarządzenia, przy czym wysokość stawki bazowej nie powinna być niższa niż 2% obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Lubuskiego.

2. Stawka czynszu w lokalach o najmie socjalnym i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu w zasobach miasta.

3. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu (np. przebudowa lokalu, zmiana sposobu ogrzewania, wykonanie łazienki) to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu następuje po protokolarnym odbiorze wykonanych prac przez wynajmującego. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu.

4. Jeżeli w trakcie trwania najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.

5. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, od ustalonej stawki czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, zgodnie z progami określonymi w pkt 7.

7. Kształtowanie się obniżek czynszu dla gospodarstw o niskich dochodach:

1) Dochód na członka w domowym gospodarstwie wieloosobowym:

a) do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 30%,

b) powyżej 100% do 140% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 10%,

2) Dochód w gospodarstwie jednoosobowym:

a) do 150% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 30%,

b) powyżej 150% do 180% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 10%,

8. Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela będzie niższa 50% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

9. Obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w szczególności w aukcjach, przetargach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie.

10. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartymi z właściwym wynajmującym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach."

§ 2. W uchwale Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego nr XXVIII/365/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 1555, poz. 2797, z 2017 r. poz. 237, poz. 1363 i 2808, z 2019 r. poz. 1052, poz. 2615) uchyla się § 35.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

Uzasadnienie

Prezydent Miasta przedstawia uchwałę o zmianie uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2017 – 2021 oraz uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1182 ze zm.), w brzmieniu art. 21 ust. 2 pkt 4, obowiązującym od 21 kwietnia 2019 r. nałożyła na gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Uchwała wprowadza zmiany, które dostosowują zapisy obecnie obowiązujące do aktualnych potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Zgodnie z art. 8a przywołanej wyżej ustawy, po podwyżce czynszu najmu jego wysokość w skali roku nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Pierwsza zaproponowana zmiana dotyczy uzależnienia stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Lubuskiego w wysokości nie niższej niż 2%.

Kolejna zmiana związana jest z nowelizacją Ustawy o ochronie praw lokatorów..., w odniesieniu do art. 21 ust. 2 pkt 4, obowiązującym od 21 kwietnia 2019 r., w którym nałożono na gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Propozycja zmiany dotyczy podwyższenia progów dochodowych uprawniających do skorzystania z możliwości obniżenia stawki czynszu za najem lokalu komunalnego z uwagi na znaczne podwyższenie w ostatnich latach płacy minimalnej. Udzielenie pomocy w formie zastosowania obniżki czynszu znacząco wpłynie na przewyciężenie trudności w regulowaniu bieżących opłat za korzystanie z lokalu komunalnego osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej.

Proponowane zmiany do powyższej uchwały nie pociągają za sobą poniesienia dodatkowych nakładów finansowych przez gminę.