

Projekt

z dnia 15 listopada 2013 r.
zgłoszony przez Prezydenta Miasta Bolesławiec,
Druk nr XLIV/...../2013/a

**UCHWAŁA NR XLIV/ /2013
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13; Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342; Dz. U. z 2012 r. poz. 951),

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 15, poz. 223 ze zm.), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 7 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Stawka czynszu bazowego w 2014 r. pozostanie na niezmienionym poziomie w stosunku do stawki obowiązującej w 2013 r.”,
- 2) § 12 otrzymuje brzmienie:
„§ 12 1. W stosunku do najemców o niskich dochodach, w tym najemców zobowiązanych do płacenia czynszu podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zm.) może być udzielona obniżka czynszu, naliczonego dla danego lokalu, zgodnie z zasadami wskazanymi w § 8.
2. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwot określonych w 7 ust. 1 uchwały Nr XXXIII/286/08 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 12, poz. 291 ze zm.), zastrzeżeniem ust. 8.
3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.).
4. Przy udzielaniu obniżki czynszu uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. z 2009 r. Dz. U. Nr 153, poz. 1227 ze zm.).
5. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy i udziela się jej od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w ust. 2, na wniosek najemcy udziela się obniżki czynszu na kolejne okresy, o których mowa w ustawie wymienionej w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 2 i 3.
6. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji o wysokości dochodów, a także wysokości czynszu lub opłat niezależnych, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na wysokość przyznanej najemcy kwoty obniżki czynszu.
7. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa

domowego. W zakresie wzoru składanej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

8. Wysokość obniżki czynszu uzależniona jest od proporcji w jakiej pozostaje obowiązująca stawka czynszu w danym lokalu do wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 12 ustawy wymienionej w ust. 1, oraz wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 2,

i nie może być większa niż:
1) przy stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 2 % wartości odtworzeniowej lokalu, jeżeli wnioskodawca uzyskuje dochód:

a) w gospodarstwie jednoosobowym do 125% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 50%,
b) w gospodarstwie jednoosobowym powyżej 125% do 150% najniższej emerytury - obniżka czynszu w wysokości 40%,

c) w gospodarstwie jednoosobowym powyżej 150% do 200% najniższej emerytury - obniżka czynszu w wysokości 20%,

d) w gospodarstwie wieloosobowym do 85% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 50%,

e) w gospodarstwie wieloosobowym powyżej 85% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 40%,

f) w gospodarstwie wieloosobowym powyżej 100% do 150% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 20%,

2) przy stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu większej niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu, jeżeli wnioskodawca uzyskuje dochód:

a) w gospodarstwie jednoosobowym do 125% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 60%,

b) w gospodarstwie jednoosobowym powyżej 125% do 150% najniższej emerytury - obniżka czynszu w wysokości 50%,

c) w gospodarstwie jednoosobowym powyżej 150% do 200% najniższej emerytury - obniżka czynszu w wysokości 30%,

d) w gospodarstwie wieloosobowym do 85% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 60%,

e) w gospodarstwie wieloosobowym powyżej 85% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 50%,

f) w gospodarstwie wieloosobowym powyżej 100% do 150% najniższej emerytury – obniżka czynszu w wysokości 30%.

9. Najemca, który zajmuje lokal mieszkalny:

1) o powierzchni normatywnej większej niż określona w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,

2) o wysokich kosztach utrzymania, tj. taki lokal, w którym zastosowano czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 8 ust. 6 pkt 2-4 oraz osiągają dochody uprawniające do zastosowania zniżki od 50% do 60%,

będzie mógł ubiegać się o obniżkę czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne, o ile osoby te dokonają zamiany dotychczasowego lokalu w pierwszym okresie stosowania obniżki. Zamiana może nastąpić zarówno z inicjatywy najemcy jak i wynajmującego.

10. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadkach określonych w art. 7 w ust. 10 ustawy, o której mowa w ust. 1, oraz:

1) najemcy lokalu socjalnego,

2) najemcy, który nie wyraził zgody na zamianę lokalu z inicjatywy wynajmującego na lokal spełniający warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania, lub po wyrażeniu tej zgody nie przyjął drugiej propozycji zasiedlenia, wskazanego przez wynajmującego, lokalu,

3) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej trzech miesięcy, chyba że zastosowano ulgę w spłacie tej zaległości na podstawie odrębnych przepisów.

11. Odstępuje się od obniżki czynszu, gdy zachodzą przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 ustawy wymienionej w ust.1, a także gdy:

1) najemca utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu,

2) najemca nie wywiązuje się z warunków określających spłatę zaległości."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia, z mocą od 1 stycznia 2014 r.

Uzasadnienie

Oplaty czynszowe za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bolesławiec regulują następujące akty prawne:

- 1) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) uchwała nr XXXIII/286/08 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 12, poz. 291 ze zm.),
- 3) uchwała nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014 ze zmianami,
- 4) uchwała nr XLIX/408/10 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014,
- 5) uchwała nr LXI/512/10 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014,
- 6) uchwała nr XXVIII/206/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 26 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/387/09 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Bolesławiec na lata 2010-2014,
- 7) zarządzenie nr 343/2012 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 18 września 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec,
- 8) zarządzenie nr 468/2012 Prezydenta Miasta Bolesławiec z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia czynszu za lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec. W § 7 ust. 1 i 2 cyt. powyżej uchwały wymienionej w pkt 3. zapisano, iż w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu miasto będzie dążyć do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej w zakresie bieżącego utrzymania budynków. Dokonywanie zmian stawki bazowej czynszu będzie następowało corocznie od miesiąca stycznia, począwszy od 2011 roku, jeden raz w roku, w wysokości do 10%.

W 2011 r. stawka czynszu bazowego za najem lokali mieszkalny pozostała na niezmienionym poziomie w stosunku do obowiązującej w 2010 r. i wynosiła 4,67 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stosując czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu – stawka najwyższa wynosiła 6,30 zł/m² a najniższa 1,40 zł/m².

W 2012 r. stawka czynszu bazowego za najem lokali mieszkalny wynosiła 5,14 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stosując czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu – stawka najwyższa wynosiła 6,68 zł/m² a najniższa 1,54 zł/m².

W 2013 r. stawka czynszu bazowego za najem lokali mieszkalny wynosiła 5,65 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stosując czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu – stawka najwyższa wynosiła 6,78 zł/m² a najniższa 1,70 zł/m².

Proponuje się, aby stawka czynszu bazowego obowiązująca w 2014 r. pozostała na niezmienionym poziomie w stosunku do obowiązującej w bieżącym roku ponieważ siła nabywcza pieniądza rośnie zbyt nisko w stosunku do wzrostu czynszu. Średni wzrost najniższej emerytury w latach 2011-2013 wynosi odpowiednio 3,1%, 9,7 % i 4,0%. W tym okresie wzrosły również zaległości czynszowe, pomimo wzmożonej pracy związanej z ich ściągalnością.

W poszczególnych latach zaległości te wynosiły odpowiednio:

2011 r. – 2.720.904 zł,

2012 r. – 2.942.313 zł,

I półrocze 2013 r. – 3.025.914 zł.

Dlatego też w niniejszej uchwale znalazły się również propozycje obniżenia stawek czynszu osobom, które osiągają niskie dochody.

Jak będą kształtować obniżki stawek czynszu ilustruje tabela zamieszczona w końcowej części uzasadnienia.

Do obliczeń na potrzeby niniejszej uchwały przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określany przez Wojewodę Dolnośląskiego, który w okresie od IV-IX 2013 r. wynosi 3.668 zł, przy czym 3% wartości odtworzenia to kwota 9,17 zł/ m² powierzchni użytkowej. W kolejnym okresie obliczeniowym tj. X.2013 – III.2014 wskaźnik ten wynosić będzie 3.360 zł, a 3% wartości odtworzeniowej - 8,40 zł/m².

Stawki czynszu kształtujące się w granicach poniżej 2,0 % wskaźnika:

- 1) stawka czynszu bazowego – 5,65 zł, tj. 1,85 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 2,02%
- 2) stawka czynszu bazowego pomniejszona o 5% (położenie lokalu na parterze lub ostatniej kondygnacji) – 5,37 zł, tj. 1,76 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 1,92 %,

- 3) stawka czynszu bazowego pomniejszona o 10% (lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia) - 5,08 zł, tj. 1,66 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 1,81 %,
- 4) stawka czynszu bazowego pomniejszona o 20% (lokale bez łazienki; bez wc; bez gazu przewodowego; ze wspólnym używaniem pomieszczeń – kuchni, łazienki; lokale położone w suterenie) – 4,52 zł, tj. 1,48 %; wskaźnika w okresie od X/2013-III/2014 – 1,62 %,
- 5) stawka czynszu bazowego pomniejszona o 40% (w przypadku obniżenia czynszu z dwóch tytułów, wymienionych w punkcie 4 – 3,39 zł, tj. 1,11 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 1,21 %.

Stawki czynszu kształtujące się powyżej 2,0 % wskaźnika:

- 1) stawka czynszu bazowego powiększona o 5% (położenie lokalu na I lub II piętrze, wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni lokalnej, wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej) – 5,93 zł, tj. 1,94 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 1,21 %,
- 2) stawka czynszu bazowego powiększona o 10% (dwa z trzech czynników wymienionych w pkt. 2 i wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej) – 6,21 zł, tj. 2,03% wskaźnika, w okresie od X/2013-III/2014 – 2,12 %,
- 3) stawka czynszu bazowego powiększona o 15% (trzy czynniki wymienione w pkt. 1, lub wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej i położenie lokalu na I lub II piętrze, lub i wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej) – 6,50 zł, tj. 2,13% wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 2,32 %,
- 4) stawka czynszu bazowego powiększona o 20% (położenie lokalu na I lub II piętrze i wyposażenie lokalu w instalację ciepłej wody zasilaną z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej i wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej) – 6,78 zł, tj. 2,22 % wskaźnika; w okresie od X/2013-III/2014 – 2,42 %.

Przykładowe stawki czynszu, przyjmując max. i min. ich obniżki:

1. $5,37 \text{ zł} \times 50\% = 2,68 \text{ zł/m kw.}$ $5,37 \text{ zł} \times 20\% = 4,30 \text{ zł/m kw.}$,
2. $5,08 \text{ zł} \times 50\% = 2,45 \text{ zł/ m kw.}$ $5,08 \text{ zł} \times 20\% = 4,06 \text{ zł/m kw.}$,
3. $4,52 \text{ zł} \times 50\% = 2,26 \text{ zł/ m kw.}$ $4,52 \text{ zł} \times 20\% = 3,62 \text{ zł/m kw.}$,
4. $3,39 \text{ zł} \times 50\% = 1,70 \text{ zł/ m kw.}$ $3,39 \text{ zł} \times 20\% = 2,71 \text{ zł/m kw.}$,
5. $5,65 \text{ zł} \times 60\% = 2,26 \text{ zł/m kw.}$ $5,65 \text{ zł} \times 30\% = 3,95 \text{ zł/m kw.}$,
6. $5,93 \text{ zł} \times 60\% = 2,37 \text{ zł/m kw.}$ $5,93 \text{ zł} \times 30\% = 4,15 \text{ zł/m kw.}$,
7. $6,21 \text{ zł} \times 60\% = 2,48 \text{ zł/m kw.}$ $6,21 \text{ zł} \times 30\% = 4,35 \text{ zł/m kw.}$ 8. $6,50 \text{ zł} \times 60\% = 2,60 \text{ zł/m kw.}$ $6,50 \text{ zł} \times 30\% = 4,55 \text{ zł/m kw.}$ 9. $6,78 \text{ zł} \times 60\% = 2,71 \text{ zł/m kw.}$ $6,78 \text{ zł} \times 30\% = 4,74 \text{ zł/m kw.}$

Na dzień 30 września 2013 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Bolesławiec wynosił 1.666 lokali mieszkalnych, w tym:

- mieszkania bez lokali socjalnych = 1.435,
- w tym: - z łazienką i wc = 999,
- z łazienką i wc bez CO=764,
- bez WC = 13,
- bez WC i łazienki = 264,
- bez łazienki =159,
- z CO (wszystkie) = 298,
- z WC = 27 (Cieszkowskiego i Tysiąclecia 32ABC),
- z CO bez WC = 273,
- z CO z sieci miejskiej = 222,
- z CO z sieci miejskiej bez WC = $222 - 27 = 195$,
- z CO z lokalnych kotłowni = 16,
- z CO ze zniżką z WC i łazienkę = 63 (Żwirki i Wigury 12 +Tysiąclecia 32ABC),
- Lokale socjalne = 231.

Zniżki:

- Mieszkania suma zniżek = „0”% = 142 mieszkania,
- Mieszkania suma zniżek = -5% = 306 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -10% = 21 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -15% = 127 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -20% = 69 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -25% = 120 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -30% = 59 mieszkań,
- Mieszkania suma zniżek = -35% = 82 mieszkania,
- Mieszkania suma zniżek = -40% = 116 mieszkań,

Razem: 1.042.

Zwyżki:

Mieszkania suma zwyżek = +5% = 297 mieszkań,

Mieszkania suma zwyżek = 15% = 42 mieszkania,

Mieszkania suma zwyżek = 10% = 47 mieszkań,

Mieszkania suma zwyżek = 20% = 7 mieszkań,

Razem: 393.

Uchwała wywołuje skutki finansowe po stronie Gminy Miejskiej Bolesławiec w postaci zmniejszenia dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Miesięczny przypis z tytułu czynszu wynosi obecnie 259.252 zł, a w skali roku kwota ta wynosi 3.111.024 zł. Wg stanu na dzień 30 września 2013 r. w najmie znajdowało się 1.119 lokali mieszkalnych (bez lokali socjalnych i bez lokali, w których najemcy utracili tytuł prawny). Z danych uzyskanych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wynika, iż około 500 najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy korzysta w dodatków mieszkaniowych i do wyliczeń przyjęto, że liczba ta będzie odpowiadała liczbie osób ubiegających się o obniżkę czynszu. Przyjęto również, że średnia obniżka czynszu wynosić będzie ok. 30%. W związku z tym, że najemcy lokali będą się ubiegali o obniżkę czynszu na przestrzeni całego roku, dla wyliczeń skutków przyjęto okres 6 miesięcy 2014 r. W taki sposób obliczone skutki finansowe wskazują, że w 2014 r. Gmina Miejska Bolesławiec uzyska mniej przychodów o około 200-250 tys. zł. W kolejnych latach skutki te będą niższe z uwagi na to, że nie wszystkie osoby, które złożą wnioski w 2014 r. będą mogły uzyskać obniżkę w kolejnych latach.

Obniżki stawek czynszu			
Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka stawki czynszu poniżej 2,0 % wskaźnika (w %)	Obniżka stawki czynszu powyżej 2,0 % wskaźnika (w %)
Progi dochodowości jako % najniższej emerytury			
do 125%	do 85%	50	60
powyżej 125% do 150%	powyżej 85% do 100%	40	50
powyżej 150% do 200%	powyżej 100% do 150%	20	30
Wyliczenie progów dochodowości w zł/m-c			
1.038,94 zł	706,48 zł	50	60
1.038,95 – 1.246,73 zł	706,49 – 831,15 zł	40	50
1.246,74 – 1.662,30 zł	831,16 – 1.246,73 zł	20	30