

**Uchwała Nr IX/125/2011  
Rady Miejskiej w Dziwnowie  
z dnia 3 czerwca 2011 r.**

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2009-2013.**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Dziwnowie

**uchwała, co następuje:**

§1. W miejsce Rozdziału 5 p.n. „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu”, Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziwnów na lata 2009-2013 zatwierdzonego Uchwała Nr XLI/273/2008 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 22 grudnia 2008 r., wprowadza się Rozdział 5 p.n. „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dziwnów.

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

**PRZEWODNICZĄCA RADY**  
*Joanna Piwińska*

**ROZDZIAŁ 5**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.**

5. Zasady ustalania czynszów w gminie określa art.21 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Obowiązująca polityka czynszowa pozwoliła na sukcesywną sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców oraz doprowadziła do urealnienia opłat czynszowych za mieszkania w stosunku do rosnących kosztów ich eksploatacji, m.in. opłat za obowiązkowe przeglądy budynków wynikające z Prawa budowlanego. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania:

- kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy i obejmują: podatek od nieruchomości, koszty administrowania ADM, koszty konserwacji i utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną;
- kosztów eksploatacyjnych i wynagrodzenia Zarządcy we wspólnotach mieszkaniowych według posiadanych udziałów.

W gminie Dziwnów funkcjonują następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) za lokale socjalne.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

5.1. Wysokość stawki bazowa czynszu za lokale komunalne w 2011 r., ustalona w drodze zarządzenia Burmistrza Dziwnowa Nr VI/21/2011 z dnia 26 stycznia 2011 r., wynosi- 8,17 zł/m<sup>2</sup> p.u. i stanowi to 2,85 % wartości odtworzeniowej 1m p.u. W następnych latach 2012- 2013 wysokość stawki bazowej ustala się w wysokości- **2,85 %** wartości odtworzeniowej 1m p.u.

5.2. Stawka bazowa czynszu dotyczy standardowego mieszkania komunalnego, wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, posiadającego ogrzewanie, łazienkę z WC oraz pomieszczenie przynależne do lokalu.

5.3. **Tabela nr 5. Kształtowanie się stawki czynszu za lokale mieszkalne.**

Przy założeniu wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 3.441,00 zł, za okres od 01.04.2011 r. do 31.09.2011 r. dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin ogłoszony Obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 24 marca 2011 r. w Dzienniku Urzędowym województwa zachodniopomorskiego.

Rok	Stawka bazowa zł/m <sup>2</sup>	Stawka maksymalna zł/m <sup>2</sup>	Stawka minimalna zł/m <sup>2</sup>	Stawka w lokalach socjalnych zł/m <sup>2</sup>
2012	8,17	8,60	5,72	2,86

2013	8,17	8,60	5,72	2,86
------	------	------	------	------

5.4. Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Dziwnów. Stawka czynszu za lokale socjalne i tymczasowe w 2011 r. wynosi- 3,27 zł/m<sup>2</sup> p.u.

5.5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej gazu, wody oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.

5.6. Kształtowanie się stawki czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych w następnych latach 2012-2013 pozostaje na poziomie 2011 roku tj.:

*Tabela nr 6*

Garáže	Pomieszczenia gospodarcze	Lokale pod działalność gospodarczą	Lokale pod działalność użyteczności publicznej
12,16	7,90	48,28	17,23

5.7. Stawki za lokale użytkowe podane w tabeli nie dotyczą umów zawartych w drodze przetargu przed dniem uchwalenia niniejszej uchwały. Stawka czynszu ustalona w umowie będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

5.8. Uwzględniając wartość użytkową lokalu mieszkalnego stawkę za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wykazaną w umowie najmu ustala się w ten sposób, że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość. Wykaz wskaźników procentowych zawiera Tabela nr 7, które nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe.

*Tabela nr 7. Wskaźniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego.*

L.P.	CZYNNIKI	SZCZEGÓŁY	Wskaźnik %
1	Ogólny stan techniczny budynku	• budynki zbudowane przed 1945 r. bez kapitalnego remontu	- 10
		• budynki do kapitalnego remontu lub rozbiórki	- 10
		• budynki zbudowane, adaptowane lub po kapitalnym remoncie po 2010 r.	+ 5
2	Lokalizacja lokalu	poddasze, suterena	-5
3	Lokalizacja budynku	centrum miejscowości *	+ 1
4	Usytuowanie lokalu w budynku	budynek mieszkalny do dwóch lokali	+ 1

5	Wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja gazowa + 10</li> <li>• centralne ogrzewanie + 5</li> <li>• lokal z WC bez łazienki - 5</li> <li>• lokal z WC lecz łazienka poza lokalem - 5</li> <li>• lokal po modernizacji ogrzewania + 10</li> <li>• lokal ogrzewany elektrycznie - 20</li> <li>• ogrzewanie piecowe lub etażowe C.O. na opał stały - 5</li> </ul>	
6	Atrakcyjność użytkowa lokalu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ślepa kuchnia- aneks - 5</li> <li>• lokal bez pomieszczenia przynależnego - 5</li> <li>• powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 70 m<sup>2</sup> + 5</li> <li>• balkon +1</li> </ul>	

\*) za centrum miejscowości uważa się następujące ulice:

Dziwnów: Reymonta, Mickiewicza (oprócz Mickiewicza 2A), Parkowa  
Międzywodzie: Wojska Polskiego, Armii Krajowej

5.9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu, zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z najmu lokalu przy zastosowaniu stawki maksymalnej, podanej w tabeli nr 5. Natomiast wysokość odszkodowania w lokalach socjalnych odpowiada wysokości czynszu przy zastosowaniu stawki minimalnej, podanej w tabeli nr 5.

5.10. Na indywidualny wniosek lokatora **czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony jeśli lokator:**

- 1) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżenia czynszu, określone w uchwale Rady Miejskiej w Dziwnowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów;
- 2) zawarł umowę najmu na lokal na czas nieoznaczony;
- 3) nie pobiera dodatku mieszkaniowego;
- 4) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokali zadłużonych, gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty według ustalonych rat;
- 5) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o datkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).

5.11. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

5.12. Obniżka czynszu, na wniosek lokatora, może być udzielona na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy.