

PROJEKT

**Uchwała nr .../.../2022
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia**

w sprawie zasad polityki czynszowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 7, art 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje :

§ 1

Ustala się zasady polityki czynszowej, obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Łomianki, które stanowią element “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki” na lata 2022-2026, w brzmieniu załącznika niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 3

Uchyła się uchwałę nr LIII/433/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r.

§ 4

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

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 1

Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, obowiązujące na terenie Gminy Łomianki, stanowiące element “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łomianki na lata 2022-2026”.

§ 2

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łomianki ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 3

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zwanej stawką bazową ustala Burmistrz Łomianek w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie z przepisów.
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją lokalu opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Wysokość czynszu lokali, o których mowa w § 2, stanowi iloczyn ich powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m².
6. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.
7. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 4

Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za wyposażenie techniczne o niższym standardzie lokalu mieszkalnego:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania – o 25%,
- 2) brak instalacji wodociągowej – o 15%,

- 3) brak instalacji kanalizacyjnej – o 15% .

§ 5

1. Czynsz będzie płatny w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.
2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
3. W stosunku do najemców o niskich dochodach, na zasadach określonych w ustawie, można stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.
4. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 3, mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przez najmcę nie przekracza 75 % kwoty brutto najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej na dzień złożenia wniosku.
5. Kwoty obniżek będą zróżnicowane w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i mogą wynieść:
 - 1) 20% wysokości obowiązującego czynszu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
 - 2) 15% wysokości obowiązującego czynszu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego;
 - 3) 10% wysokości obowiązującego czynszu w przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz 172).

UZASADNIENIE

Zasady polityki czynszowej pozwolą na ustalanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych. Zgodnie z przyjętymi założeniami polityka czynszowa winna zmierzać do ustalenia stawek czynszu na wysokości pozwalającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Dla osób pozostających w niedostatkach zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane możliwością obniżki czynszu.