

**UCHWAŁA NR 208/XXV/16
RADY GMINY NOWA RUDA**

z dnia 30 listopada 2016 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Nowa Ruda na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579) i 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. 2016 r., poz. 1610), Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr 245/XXXII/12 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 31 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 1850) wprowadza się następujące zmiany:

1. W załączniku do Uchwały „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2013-2017” zmienia się pkt 5, który otrzymuje brzmienie:

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania racjonalnej stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz uwzględniającym sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych;
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowych;
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Nowa Ruda na drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

4. Do czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie mają zastosowania czynniki obniżające stawkę czynszu.

5. 1) Do ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość.

2) Ustala się czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu i następującą skalę obniżek:

- a) brak w lokalu łazienki 5%
- b) WC położone poza lokalem na korytarzu 5%
- c) WC położone poza budynkiem 10%
- d) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń (lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokalami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, wc) 5%

- 3) Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:
- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
 - b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemcy zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat;
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 4) Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w poniższej tabeli może być obniżony zgodnie z tą tabelą.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa jednoosobowe	Gospodarstwa wieloosobowe
20,00%	Do 100% najniższej emerytury	Do 60% najniższej emerytury
10,00%	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	Powyżej 80% do 100% najniższej emerytury
5,00%	Powyżej 125% do 175% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury

- 5) Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 6) Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.
- 7) Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Nowa Ruda.

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Tarapacki

Uzasadnienie

Obowiązująca Uchwała Rady Gminy w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Ruda na lata 2013-2017 w pkt. 5 załącznika do uchwały reguluje zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Podjęta uchwała zawiera wskazanie podstawowych stawek czynszu w rozbiciu na kolejne lata obowiązywania programu. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 kwietnia 2014 r. I OSK 212/14 wskazuje że uchwała określająca zasady polityki czynszowej w ramach wieloletniego programu, musi uwzględniać regulacje ustawy dotyczące czynszu, a sam czynsz powinien być ustalany zarządzeniem zgodnie z wytycznymi określonymi w uchwale.

W ust. 4 pkt. 5 załącznika do uchwały wprowadza się modyfikację czynników obniżających podstawową stawkę czynszu z uwagi na sytuację faktyczną występującą w Gminie oraz na rozstrzygnięcie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 lutego 2008 r. I OSK 1764/07 w którym to Sąd podkreśla, że z treści art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że wysokość czynszu najmu ma zależeć od aktualnej wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, jako świadczenie ekwiwalentne do świadczenia wynajmującego, polegającego na udostępnieniu najemcy lokalu mieszkalnego w określonym stanie. Wobec powyższego data wybudowania budynku nie może stanowić czynnika różnicującego wysokość stawki czynszu.

W proponowanym brzmieniu uchwały odstąpiono od uwzględnienia w obniżkach czynszu przesłanek związanych z położeniem budynku, położeniem lokalu w budynku oraz ogólnym stanem technicznym budynku z uwagi na bardzo zbliżone warunki do zamieszkiwania z punktu widzenia położenia budynku w poszczególnych wsiach na terenie Gminy, nieodróżnicowanego dostępu do poszczególnych lokali w budynkach na terenie Gminy oraz potrzeb remontowych jakie wymagają budynki będące w zasobie mieszkaniowym Gminy Nowa Ruda.

Wprowadza się dodatkowe kryterium umożliwiające obniżenie podstawowej stawki czynszu z uwagi na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Wprowadzenie takiej możliwości jest dopełnieniem art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ponadto proponowane brzmienie pkt. 5 załącznika do uchwały w stosunku do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² pozwala na stosowanie obniżek stawki podstawowej czynszu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu co obecnie jest wyłączone.

Przewodniczący Rady

Bogdan Tarapacki