

Zasady polityki czynszowej

§1.

Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, obowiązujące na terenie Gminy Opatówek, które stanowią element "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatówek na lata 2019-2023". Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

§2.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Opatówek ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny lokalu,
- 3) za tymczasowe pomieszczenie.

§3.

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową, ustala Burmistrz Gminy Opatówek w drodze Zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1, nie powinna być niższa niż 3 % obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego dla Województwa Wielkopolskiego.
3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Opatówek.
4. Stawki czynszu mogą wzrastać nie częściej niż raz w roku.

§ 4.

1. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają Najemcy tychże lokali.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela, w szczególności opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 5.

1. Wysokość czynszów lokali, o których mowa w § 2 stanowi iloczyn ich powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².
2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową jego wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3- miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 6.

1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość lokalu.
 - 1) Czynniki podwyższające wartość lokalu:
 - a) lokale z instalacją wodno - kanalizacyjną + 10 %
 - b) lokale posiadające łazienkę i wc + 60 %
 - c) lokale posiadające łazienkę, wc oraz centralne ogrzewanie + 100 %
 - d) lokale w budynkach wielorodzinnych wybudowanych po 31.12.1990r. + 100 %
 - 2) Czynniki obniżające wartość lokalu:
 - a) lokale położone na poddaszu budynku - 15 %
 - b) lokale nieposiadające instalacji wodno - kanalizacyjnej - 10 %
 - c) lokale w budynkach przeznaczonych do rozkwaterowania ze względu na zły stan techniczny - 15 %
2. W odniesieniu do stawek czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenia nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.
3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.
4. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu, w przypadku gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych przez wynajmującego ulepszeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu wskutek wystąpienia czynników, o których mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu.

§ 7.

1. Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:
 - 1) wysokość obniżki naliczonego czynszu wynosi 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) wysokość obniżki naliczonego czynszu wynosi 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy niż 125%, ale nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i jest wyższy niż 75%, ale nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
3. Do dochodu nie wlicza się:
 - a) wypłaty w ramach programu 500+,
 - b) świadczenia pomocy materialnej dla uczniów,
 - c) dodatków dla sierot zupełnych,

- d) jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka,
- e) zasiłków pielęgnacyjnych,
- f) zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
- g) jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
- h) zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenia przedemerytalne albo zasiłki przedemerytalne,
- i) dodatku mieszkaniowego.

§ 8.

1. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.
2. Najemca ubiegający się o obniżenie czynszu zobowiązany jest złożyć:
 - a) wniosek o obniżenie czynszu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Opatówek, który stanowi załącznik nr 1.
 - b) deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego, która stanowi załącznik nr 2.
3. Wnioski oraz deklaracje, o których mowa w pkt 2, należy składać w siedzibie wynajmującego.
4. Informacja o przyznaniu obniżki czynszu lub odmowie przyznania obniżki czynszu udzielana jest najemcy na piśmie.
5. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku, obniżka czynszu udzielana jest od 1-go dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku.
6. Zmiana wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wskazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość.
7. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy można udzielać obniżek czynszu na kolejne 12-miesięczne okresy.
8. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 9.

1. Obniżka czynszu nie dotyczy:
 - a) najmu socjalnego lokalu,
 - b) tymczasowych pomieszczeń,
2. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku przekroczenia powierzchni lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50m² dla jednej osoby,
 - b) 25m² dla każdej następnej osoby.
3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:
 - a) posiadają zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal z wyłączeniem przypadków, gdy zawarte zostały i realizowane są przez okres co najmniej 6 miesięcy ugody na spłatę zadłużenia w ratach lub porozumienia w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
 - b) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

Najemca (imię i nazwisko, adres):

Opatówek, dn.

.....

.....

.....

tel. kontaktowy

Pesel:

Urząd Miejski Gminy Opatówek
Pl. Wolności 14
62-860 Opatówek

WNIOSEK

O OBNIŻENIE CZYNSZU LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZĄCEGO W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY OPATÓWEK

Wnoszę o udzielenie obniżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach komunalnych Gminy Opatówek w miejscowości przy ul.....

Liczba osób zamieszkujących wspólnie z najemcą:

Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi: zł (zgodnie z załączoną deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego).

Na dzień składania wniosku posiadam zadłużenie w zapłacie czynszu za najem w/w lokalu:

TAK ☐

NIE ☐

Na dzień składania wniosku zawarłem/am porozumienie w sprawie spłaty zaległości:

TAK ☐

NIE ☐

Na dzień składania wniosku zawarłem/am porozumienie w sprawie odpracowania zaległości czynszowych wobec Gminy:

TAK ☐

NIE ☐

Oświadczam, że jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(podpis Najemcy)

.....
imię i nazwisko składającego deklarację

Opatówek, dn.

.....
dokładny adres

.....

DEKLARACJA O WYSOKOŚCI DOCHODÓW

za okres

pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Wnioskodawca: Nazwisko i imię:
data urodzenia:
2. Nazwisko i imię:
data urodzenia: stopień pokrewieństwa
3. Nazwisko i imię:
data urodzenia: stopień pokrewieństwa
4. Nazwisko i imię:
data urodzenia: stopień pokrewieństwa
5. Nazwisko i imię:
data urodzenia: stopień pokrewieństwa
6.
.....
7.
.....

Oświadczam, że w podanym wyżej okresie dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa wynosiły:

Lp. ¹⁾	Miejsce pracy - nauki ²⁾	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł
1	2	3	4
Razem dochody gospodarstwa domowego:			

Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosi zł,
to jest miesięcznie zł.

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadomo, że dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem(am) dochody, jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat. Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zawartych w deklaracji.

.....

podpis przyjmującego

.....

podpis składającego deklarację

Objaśnienia:

- 1) Podać liczbę porządkową według osób zamieszczonych przed tabelą.
- 2) Wymienić oddzielnie każde źródło dochodu.