

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. Podwyższanie czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 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, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych 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, chyba że strony w umowie ustalą dłuższy termin.

§ 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 %
d) lokale znajdujące się w budynkach położonych poza miejscowością Opatówek	- 10 %
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.

§ 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. Wniosek oraz deklarację, 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 postawie 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.