UCHWAŁA NR XII/174/2019

RADY MIASTA KALISZA

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019r., poz.506 t.j.) oraz art. 7, art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018r., poz.1234 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady polityki czynszowej, obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne,
2) za najem socjalny lokalu,
3) za tymczasowe pomieszczenia,
4) ustalony w wyniku przetargu.

§ 3.

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Prezydent Miasta Kalisza 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 2,1% 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 zasobie mieszkaniowym Miasta Kalisza.

§ 4.

1. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa 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. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu, 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 czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.
2. Stawki czynszu mogą wzrastać nie częściej niż raz w roku.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową jego wysokość z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 6.

1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość lokalu.
   1) Czynniki podwyższające wartość lokalu:
      a) lokale w budynkach wybudowanych po 31.12.1999r. + 10 %
      b) lokale w budynkach jednorodzinnych + 15 %
      c) lokale w budynkach z windą (od pierwszego piętra wzwyż) + 5 %
   2) Czynniki obniżające wartość lokalu:
      a) lokal położony poza centralną i I strefą (załącznik nr 1) - 2 %
      b) lokal położony w suterynie lub na poddaszu - 5 %
      c) brak instalacji gazowej w budynku - 5 %
      d) brak instalacji centralnego ogrzewania lub ogrzewania etażowego - 10 %
      e) brak wc w lokalu - 10 %
      f) brak łazienki w lokalu - 10 %
      g) lokale w budynkach do rozkwaterowania z uwagi 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 2,
   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 obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego.
3. Wnioski o obniżenie czynszu wraz z deklaracją o wysokości dochodu wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego (załącznik nr 2 do uchwały) należy składać w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
4. Informacja o przyznaniu obniżki czynszu lub odmowie przyznania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy na piśmie.
5. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku, obniżka czynszu udzielana jest od 1 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 zastosowani 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) tymczasowym pomieszczeń,
c) czynszu ustalonego w drodze przetargu,

4. 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.
5. 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,
   c) podnajmują w całości lub w części lokal mieszkalny osobom trzecim.

§ 10.

Wnioski o obniżenie czynszu z uwagi na trudną sytuację materialną wraz z deklaracją o dochodach można składać od dnia 1 września 2019r.

§ 11.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

- punkty A i B Rozdziału IV ”Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2015-2020” stanowiącego załącznik do Uchwały nr XV/175/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 29 października 2015r w sprawie uchwalenia ”Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisz na lata 2015-2020”,
- Rozdział XI Uchwały Nr XIV/155/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 września 2015r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza zmienionej Uchwałą Nr XLVI/565/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017r. oraz Uchwałą Nr LVIII/763/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 27 września 2018r.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/…/
dr inż. Janusz Pęcherz

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XII/174/2019

RADY MIASTA KALISZA

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza.

W związku z nowymi regulacjami wprowadzonymi do ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz koniecznością dostosowania zapisów uchwały do . art. 7 ust. 1, art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 tej ustawy, niezbędne są zmiany w zakresie zasad polityki czynszowej obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza.

Zgodnie z ww. artykułami, ustalane przez właściciela stawki czynszu za 1m²powierzchni użytkowej lokali powinny uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Ustalając warunki obniżenia czynszu rada gminy zobowiązana jest uwzględnić wszystkie spośród wskazanych czynników. Dlatego też ustalając czynniki obniżające wartość użytkową lokalu wprowadzono podział miasta na strefy. W przypadku lokali w budynkach położonych poza centralną i pierwszą strefą zastosowano 2% obniżkę czynszu.

Działania podejmowane w zakresie kreowania polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. W tym celu niezbędne jest utrzymanie stawki bazowej czynszu na poziomie nie niższym niż 2,1% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Wielkopolskiego. Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie pozytywne efekty, takie jak zwiększenie środków finansowych na bieżące utrzymanie i remonty budynków, zahamowanie dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy i racjonalizację jego wykorzystania. Ponadto czynsz stanie się kategorią ekonomiczną.

Uwzględniając zróżnicowane dochody najemców zamieszkujących w zasobie mieszkaniowym Miasta Kalisza, utrzymano dotychczasowe procentowe obniżki stawki czynszu, wprowadzając znacznie korzystniejsze kryteria dochodowe dla najemców zasobów mieszkaniowych Miasta Kalisza.

W przypadku najemców, których dochody nie przekraczają w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżkę czynszu, 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych, stawkę czynszu obniża się o 20%. Natomiast w przypadku najemców, których dochód w okresie 3 kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy niż 125%, ale nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i jest wyższy niż 75% ale nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, stawkę czynszu obniża się o 10%.

Ponadto zapisy niniejszej uchwały pozwalają ubiegać się o obniżkę czynszu najemcom posiadającym zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal, o ile zawarli i realizują przez okres co najmniej 6 miesięcy

ugody na spłatę zadłużenia w ratach lub porozumienia w sprawie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.
Powyższe zapisy uchwały stanowić będą pomoc dla najemców o niskich dochodach w obniżeniu kosztów utrzymania mieszkań, oraz działać motywująco na najemców, którzy popadli w zadłużenie w opłatach za zajmowane mieszkanie, ale podejmują działania w celu ich uregulowania.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XII/174/2019 Rady Miasta Kalisza

z dnia 27 czerwca 2019 r.

PODZIAŁ MIASTA KALISZA NA STREFY

STREFA CENTRALNA

Do strefy Centrum zalicza się ulicę przy Głównym Rynku.

STREFA I

Do strefy I zalicza się:

- ul. Zamkowa (do Pl. Kilińskiego),
- ul. Śródmiejska,
- ul. Górnośląska (do ul. Serbinowskiej),
- ul. Kanonicka
- ul. Piskorzewska (do ul. Garbarskiej)
- ul. Złota (do ul. Targowej).

Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/…/
dr inż. Janusz Pęcherz

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XII/174/2019 Rady Miasta Kalisza

z dnia 27 czerwca 2019 r.

WNIOSEK

O OBNIŻENIE CZYNSZU LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZACEGO W SKŁAD

MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KALISZA

CZĘŚĆ I – wypełnia Wnioskodawca.

1. Wnioskodawca ……..
   1. Imię i nazwisko
2. Adres ……..
3. Pesel……..
4. Liczba osób w gospodarstwie domowym ……
5. Posiadam zadłużenie z tytułu opłat za najem lokalu mieszkalnego

   TAK ☐

   NIEZawarłem ugodę/porozumienie w sprawie spłaty/odpracowania zaległości z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w Kaliszu ☐
6. Zawarłem ugodę/porozumienie w sprawie spłaty/odpracowania zaległości z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w Kaliszu

   TAK ☐

   NIE ☐
7. Oświadczam, że znana jest mi treść art. 233§1 kodeksu karnego o odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy.
8. Do wniosku załączam dokumenty:
   a) deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz ze stosownym zaświadczeniem o uzyskaniu dochodów,
   b) zaświadczenie od pracodawcy*,
   c) zaświadczenie MOPS*,
   d) zaświadczenie PUP*,

e) zaświadczenie ZUS/KRUS*

* - niepotrzebne skreślić

DEKLARACJA O WYSOKOŚCI DOCHODÓW
(za okres pełnych 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku)

Oświadczam, że gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1.Imię i nazwisko .....wnioskodawca,
……..data urodzenia .....

2.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

3.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

4.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa .
……..data urodzenia .....

5.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

6.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

7.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

8.Imię i nazwisko ..... stopień pokrewieństwa
……..data urodzenia .....

Oświadczam, że w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

Lp.	Miejsce pracy/nauki	Źródła dochodu	Wysokość dochodu

Razem dochody gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynoszą …… zł

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

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, iż jest mi wiadomo, że dokumenty, na których podstawie zadeklarowałem(am) dochody, jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat, a uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych zawartych w deklaracji

.....
(podpis składającego deklarację)

CZĘŚĆ II – wypełnia Wynajmujący (Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych)

1. Potwierdzam, że lokal należy do mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza TAK / NIE *

2. Potwierdzam, że wnioskodawca jest najemcą lokalu TAK / NIE *

Kalisz, dnia …….. ……
pieczątka imienna i podpis

3. Potwierdzam, że Wnioskodawca na dzień złożenia wniosku ZALEGA / NIE ZALEGA * z bieżącymi opłatami czynszowymi i opłatami niezależnymi od właściciela.

4. Potwierdzam, że Wnioskodawca zawarł UGODĘ NA SPŁATĘ ZADŁUŻENIA / POROZUMIENIE W SPRAWIE ODPRACOWANIA ZADŁUZENIA W FORMIE ŚWIADCZENIA RZECZOWEGO * i realizuje je przez okres co najmniej 6 miesięcy.

Kalisz, dnia …….. ……
pieczątka imienna i podpis

* - niepotrzebne skreślić

KLAUZULA INFORMACYJNA:

Administrator danych osobowych.
Administratorem przekazanych we wniosku danych osobowych będzie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu z siedzibą w Kaliszu przy ul. Dobrzeckiej 18. Z administratorem można kontaktować się: listownie: ul. Dobrzecka 18 62-800 Kalisz, telefonicznie: +48 62/598 55 00 lub e-mailowo: sekretariat@mzbm.kalisz.pl.

Inspektor ochrony danych.
Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych (IOD). Można się z nim kontaktować telefonicznie: +48 62/598 55 00 lub e-mailowo: iod@mzbm.kalisz.pl.

Cele i podstawy przetwarzania.
Przekazane dane osobowe będziemy przetwarzać w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, rozpatrzenia sprawy, wykonania prawnie określonych obowiązków związanych z realizacją zadania.
Będziemy przetwarzać dane osobowe na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy Kodeks cywilny oraz innych przepisów szczególnych w tym RODO*.

Odbiorcy danych osobowych.
Państwa dane mogą być przekazywane podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa tj. jednostkom budżetowym gminy, jednostkom administracji rządowej i samorządowej, innym podmiotom zarządzającym zasobami mieszkaniowymi w celu rozpatrzenia/realizacji wniosku oraz spraw dotyczących lokalu mieszkalnego, socjalnego i tymczasowego pomieszczenia.

Przechowywania danych.
Będziemy przechowywać Państwa dane osobowe do chwili realizacji zadania, do którego dane osobowe zostały zebrane a następnie, jeśli chodzi o materiały archiwalne, przez czas wynikający z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

Prawa osób, których dane dotyczą.
Zgodnie z RODO* przysługuje Państwu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
- prawo do usunięcia danych osobowych;
- prawo do cofnięcia w dowolnym momencie zgody na przetwarzanie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem oraz usunięcia tych danych;
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych;
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa).

Informacja o wymogu podania danych.
Podanie przez Państwa danych osobowych nie jest wymogiem, jednak konsekwencją ich niepodania będzie brak możliwości rozpatrzenia i realizacji złożonego wniosku oraz możliwości kontaktu telefonicznego pracowników administratora lub podmiotów, przy udziale których wniosek będzie realizowany.
* rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych).

ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH:
Wyrażam zgodę na przetwarzanie podanych we wniosku danych kontaktowych w związku z jego realizacją. Dane osobowe podaję dobrowolnie. Zapoznałam (-em) się z treścią zamieszczonej klauzuli informacyjnej. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych są dostępne w siedzibie Administratora oraz na stronie internetowej www.mzbm.kalisz.pl

……..…….……
Data i podpis składającego wniosek

Przewodniczący
Rady Miasta Kalisza
/…/
dr inż. Janusz Pęcherz