



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 stycznia 2013 r.

Poz. 188

### UCHWAŁA NR 505/XXXI/2012 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 457/XXIX/2012 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 września 2012 r.  
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach  
2012 – 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm. ) oraz 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 (tekst jednolity – Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych w trybie art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536, z późn. zm.),

### **Rada Miejska w Sosnowcu uchwała**

**§ 1.** W uchwale Nr 457/XXIX/2012 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 września 2012 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2012-2017 wprowadza się następujące zmiany:

1) w załączniku Nr 1 do uchwały w rozdziale 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach zdanie piąte otrzymuje brzmienie:

„Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, zgodnie z art. 22 i 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych, w oparciu o decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub ekspertyzę techniczną, do wyburzenia bądź wyłączonych z eksploatacji z uwagi na ich stan techniczny,

- lokale mieszkalne położone w budynkach nowych, wznoszonych począwszy od roku 2010,

- lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe, z wyjątkiem nieruchomości gdzie liczba wnioskodawców wnoszących o sprzedaż lokali mieszkalnych na ich rzecz jest nie mniejsza niż liczba połowy lokali w danej nieruchomości,

- lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości, w których mogą powstać wspólnoty mieszkaniowe, o których mowa w art. 19 ustawy o własności lokali, a jeszcze takie nie powstały, z wyjątkiem nieruchomości gdzie liczba wnioskodawców wnoszących o sprzedaż lokali na ich rzecz jest równa liczbie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,

- lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy po termomodernizacji lub uciepłownieniu.”;

2) w załączniku Nr 1 do uchwały rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu otrzymuje brzmienie:

#### **„4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

##### **4.1 Zasady ustalania stawki czynszowej**

Działania podejmowane w zakresie kreowania polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym.

Stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, socjalnego i pomieszczenia tymczasowego określa Prezydent Miasta w zarządzeniu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Za podstawę do wyliczania należności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o umowy zawarte na czas nieoznaczony przyjmuje się stawkę bazową, która jest stawką za mieszkanie z pełnym wyposażeniem technicznym (wyposażone w instalacje wodociagową, kanalizacyjną, c.o., gazową, wc, łazienkę), zlokalizowane w budynku docieplonym położonym w obszarze zaliczonym do I strefy<sup>1)</sup>.

Stawka czynszu za lokal socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Obniżki techniczno - użytkowe i dochodowe nie dotyczą czynszu w lokalach socjalnych.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy jest ustalana według zasad ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie.

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

W związku koniecznością zwiększenia przychodów z tytułu najmu lokali stawka bazowa czynszu będzie ustalana na poziomie 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego (o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)).

Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu będzie następowała corocznie w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał danego roku.

Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie następujące pozytywne efekty, tj.:

- czynsz stanie się kategorią ekonomiczną,
- zwiększą się środki finansowe na utrzymanie i remonty budynków,
- zahamowany zostanie proces dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu gminy,
- racjonalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

##### **4.2 Warunki obniżania czynszu**

Zgodnie z przepisami art. 7 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich

<sup>1)</sup> Dla celów ustalania kryteriów stanowiących podstawę wyliczania stawek czynszu na terenie miasta tworzy się 2 strefy, których granice ustala Prezydent Miasta.

wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów właściciele mogą na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza określonego poziomu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Od 01.07.2013 r. przy ustalaniu wysokości stawek czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec stosuje się 2 rodzaje obniżek:

a) **obniżki techniczno-użytkowe** stawki bazowej, obliczane według następujących czynników:

- położenie budynku w II strefie	3 %
- położenie lokalu w suterenie, na parterze, poddaszu	2 %
- brak docieplenia budynku	5 %
- brak instalacji centralnego ogrzewania	5 %
- brak gazu	5 %
- brak łazienki / wc w lokalu	5 %

b) **obniżki dochodowe**, obliczane w stosunku do wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu w odniesieniu do najniższej emerytury.

Łączna wysokość zastosowanych obniżek czynszu, techniczno-użytkowych i dochodowych, nie może przekroczyć 70%.

#### 4.3 Wyłączenia obniżek czynszu

- nie stosuje się obniżki dochodowej w przypadku przekroczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na osobę, tj.:

<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego /m<sup>2</sup>/</b>	<b>Liczba osób</b>
40	1
50	2
55	3
60	4
70	5
75	6
80	7

za wyjątkiem sytuacji, w której przekroczenie powierzchni użytkowej na osobę spowodowane jest śmiercią współnajemcy lub innej osoby zamieszkującej w lokalu, która nastąpiła po złożeniu wniosku o udzielenie obniżki; w tym przypadku właściciel może udzielić obniżki na okres nieprzekraczający 12 miesięcy,

- nie stosuje się obniżki dochodowej i techniczno-użytkowej w przypadku czynszu ustalonego w drodze przetargu z czynszem wolnym.”.

§ 2. Pozostałe zapisy uchwały nie ulegają zmianie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sosnowcu

**Mateusz Rykała**