

W 2017 roku planowana sprzedaż kształtować się będzie na poziomie 15 lokali mieszkalnych, natomiast w następnych latach planowana sprzedaż wyniesie około 10 mieszkań rocznie. Wynika to w szczególności ze zmiany polityki mieszkaniowej i wprowadzeniu do końca 2017 roku nowych zasad przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne winna być ustalona na poziomie umożliwiającym pokrycie rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, a w szczególności kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne – analogicznie zasady stosuje się do lokali zamiennych,
 - b) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
 - c) za pomieszczenia gospodarcze.
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Lubawka, zgodnie z art. 8 ustawy z 21 czerwca 2010 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (ze zmianami). Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 nie może przekroczyć 3 % ustalonego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
 3. Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu będzie podnoszony z zachowaniem wypowiedzenia (art.8a ustawy).
 4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające czynszu według zasad określonych w Tabeli 17, przy uwzględnieniu zastrzeżeń ujętych w niniejszym rozdziale
 5. Czynniki o których mowa w pkt.4 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
 6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
 7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zapisu w tabeli.
 9. Jeżeli najemca w czasie trwania najmu dokonał w lokalu na własny koszt, za zgodą wynajmującego, ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę dlatego najemcy taka jak w przypadku braku ulepszenia.
 10. Zasada określona w pkt 9 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu, jak również do najemców, którzy dokonali ulepszeń bez pisemnej zgody wynajmującego.
 11. Przed zmianą umowy najmu wynikająca z zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 9 i 10 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników.
 12. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
 13. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego (patrz pkt 3).
 14. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach mających wpływ na zmianę opłat za lokal mieszkalny.
 15. Najemcy lokali, którzy otrzymali przydział lokalu do remontu we własnym zakresie, po zawarciu umowy najmu uiszczają czynsz z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość czynszu, w tym przypadku nie stosuje się zapisu pkt 9.

Tabela podwyżek i obniżek stawek bazowych czynszu w lokalach mieszkalnych na terenie miasta Lubawka, Chelmsko Śl. oraz pozostałe miejscowości gminy

Tabela 17

Lp.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Max 15	
1.	Lokal mieszkalny w małym bud. wolnostojącym do 2 lokali łącznie	5	
2.	Lokal mieszkalny w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza 100% normy, o której mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	10	
3.	Lokal położony w <u>strefie I</u>	5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Max 30
1.	Lokal nie wyposażony w instalację wodociągową		10
2.	Lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3.	Lokal nie wyposażony w instalację gazową		10
4.	Lokal nie wyposażony w łazienkę		5
5.	Lokal nie wyposażony w kuchnię		5
6.	Lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
7.	lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
8.	Lokal mieszkalny usytuowany w suterenie		15
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny budynku		Max 20
1.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny		20
2.	Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn		10
3.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny		10
4.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn		5
<p>Podwyżka dla lokalizacji dotyczy <u>strefy I</u> - ścisłego centrum, a obejmuje budynki usytuowane w Lubawce przy ul. Al. Woj. Pol. 1, 4, 6, Pl. Wolności 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13-13a, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, Pl. Jana Pawła II 1, 2, 3, 4, 6, 7, ul. Boczna 1, ul. Kościuszki 16, ul. Kamiennogórska 2, ul. Garbarska 2.</p>			

Obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców o niskich dochodach

Tabela 18

Lp.	Wysokość dochodu	Obniżka w %
1.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury	40
2.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 165% najniższej emerytury	30
3.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 180% najniższej emerytury	20
4.	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 195% najniższej emerytury	10
5.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% najniższej emerytury	40
6.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 140% najniższej emerytury	30
7.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 155% najniższej emerytury	20
8.	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 170% najniższej emerytury	10
Obniżki przysługujące do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do : 1) 40,0 m ² - dla 1 osoby 2) 50,0 m ² - dla 2 osób 3) 60,0 m ² - dla 3 osób 4) 70,0 m ² - dla 4 osób 5) 80,0 m ² - dla 5 osób 6) 100,0 m ² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5,0 m ² .		

* najniższa emerytura - kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Właściciel Gminnego zasobu mieszkaniowego (o którym mowa w art. 7 ust.1 Ustawy) może 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 poziomu określonego w Tabeli 18.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATACH 2018-2022.

Gmina Lubawka zarządza samodzielnie gminnym zasobem mieszkaniowym przy pomocy zarządcy Zakładu Gospodarki Miejskiej w Lubawce.

Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce jest samorządowym zakładem budżetowym działającym od 01.01.2016 r pod tą nazwa – uchwała nr XIV/120/15 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany nazwy i statutu Zakładu Budżetowego Gospodarki Mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami nowego statutu Zakładu Gospodarki Miejskiej, Zakład prowadzi działalność na terenie Gminy Lubawka.

Przedmiotem działalności jest:

1. w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi:
 - a) administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Lubawka oraz przekazanymi Zakładowi do administrowania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, które powierzyły mu te zadania, tym zawieranie umów, pobieranie czynszów oraz windykacja zaległości,
 - b) wykonywanie bieżących napraw i remontów,
 - c) reprezentacja Gminy Lubawka jako współwłaściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.
2. Ponadto Zakładowi Gospodarki Miejskiej w Lubawce będą również zlecane inne dodatkowe zadania, w tym finansowane ze środków pozabudżetowych.

Bezpośredni nadzór nad Zakładem sprawuje Burmistrz Miasta Lubawka.

Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- c) bieżące administrowanie nieruchomością;
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zastosowano podwyżki i obniżki stawek bazowych czynszu na podstawie uchwały nr XIV/313/17 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawka na lata 2018-2022:

I. Czynniki podwyższające

- | | | | |
|----|---|-----|--------------------------|
| 1. | Lokal mieszkalny w małym budownictwie wolnostojącym do 2 lokali łącznie | 5% | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Lokal mieszkalny, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza 100% normy, o której mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Lokal położony w <u>strefie I</u> | 5% | <input type="checkbox"/> |

II. Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie

- | | | | |
|----|--|-----|--------------------------|
| 1. | Lokal niewyposażony w instalacje wodociągową | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Lokal niewyposażony w instalacje kanalizacyjną | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Lokal niewyposażony w instalacje gazową | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Lokal niewyposażony w łazienkę | 5% | <input type="checkbox"/> |
| 5. | Lokal niewyposażony w kuchnię | 5% | <input type="checkbox"/> |
| 6. | Lokal wyposażony w WC poza lokalem | 5% | <input type="checkbox"/> |
| 7. | Lokal wyposażony w WC poza budynkiem | 15% | <input type="checkbox"/> |
| 8. | Lokal mieszkalny usytuowany w suterenie | 15% | <input type="checkbox"/> |

III. Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny budynku

- | | | | |
|----|---|-----|--------------------------|
| 1. | Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania ze względu na stan techniczny | 20% | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania z innych przyczyn | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny ze względu na stan techniczny | 10% | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn | 5% | <input type="checkbox"/> |