

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KALINOWO

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XII.80.25 z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia
„Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata
2025-2029”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. z poz. 725) Rada Gminy Kalinowo uchwala, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XII.80.25 Rady Gminy Kalinowo z dnia 26 marca 2025 r., w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025-2029” wprowadza się następujące zmiany w § 10 otrzymuje następujące brzmienie:

„ § 10. 1.Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od wyposażenia budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje, miejscowości, w której budynek jest położony oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Kalinowo w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

3. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza miejscowością Kalinowo i Pisanica wynoszą 90 % stawki bazowej dla lokali mieszkalnych nie należących do wspólnot mieszkaniowych, określonej zarządzeniem, o którym mowa w ust. 2.

4. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie podwyższeniu w zależności od następujących czynników:

- 1) wyposażenie w centralne ogrzewanie sieciowe – 10%,
- 2) instalacja wodociągowa i kanalizacyjna – 10%
- 3) położenie lokalu w budynku jednorodzinnym – 10 %
- 4) wzrost wartości użytkowej lokalu związany z remontami przeprowadzonymi przez Gminę – 20 %.

5. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ulegać będzie obniżeniu w zależności od następujących czynników:

- 1) brak kanalizacji sanitarnej – 10 %,
- 2) ogrzewanie piecowe lub inne równoważne- 10%,
- 3) położenie lokalu w budynku o stanie technicznym wymagającym remontu – 5 %.

6. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu i jednocześnie nie może być wyższa, niż o 10 % względem czynszu dotychczasowego.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu, obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. z 2023 r., poz. 1335 z późn. zm.).

9. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %,
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 10 %,
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Kalinowo w dniu 26 marca 2025 r. podjęła uchwałę Nr XII.80.25 w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kalinowo na lata 2025–2029”, w której konieczne jest wprowadzenie zmian.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725, z późn. zm.), w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich 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.

W związku z powyższym przygotowano zmiany przepisów § 10 w celu uzupełnienia i doprecyzowania zapisów Programu w zakresie zasad polityki czynszowej, zgodnie z wymogami ustawy.

Podjęcie przygotowanej uchwały jest niezbędne dla zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w sposób prawidłowy i zgodny z interesem publicznym.