

Projekt

z dnia 19 stycznia 2015 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2015 r.

w sprawie zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013 poz. 594 – tekst jednolity ze zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 poz. 150 – tekst jednolity) uchwała się co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 573.LXI.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 listopada 2014 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019 w załączniku do uchwały w Rozdziale V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Tabela nr 10 „Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu” otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku.

L.p.		Zakres kompetencji	Data i podpis
1.	Imię i nazwisko autora projektu	Przygotował	
2.	Naczelnik lub osoba upoważniona	Przegląd	
3.	Radca Prawny	Opinia radcy prawnego	
4.	Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona w przypadku powstania skutków finansowych	Opinia skarbnika	

Tabela nr 10

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

L.p.	Czynniki	Podwyższające w %	Obniżające w %
1	2	3	4
I.	Czynniki podwyższające	Max 10	
1.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	do 5	
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w instalację ciepłej wody zasilaną z elektrociepłowni, centralnej ciepłowni lub kotłowni lokalnych	do 5	
3.	Lokal mieszkalny w małym budynku wolnostojącym do 4 lokali łącznie	do 5	
4.	Lokal mieszkalny w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę przekracza o 100% normy, o których mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych	do 10	
5.	Lokal położony w strefie I	do 5	
II.	Czynniki obniżające ze względu na wyposażenie i położenie		Max 30
1.	Lokal niewyposażony w instalację wodociągową		10
2.	Lokal niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
3.	Lokal niewyposażony w instalację gazową		10
4.	Lokal niewyposażony w łazienkę		15
5.	Lokal niewyposażony w kuchnię		10
6.	Lokal wyposażony w łazienkę poza lokalem		5
7.	Lokal wyposażony w w.c. poza lokalem		5
8.	Lokal wyposażony w w.c. poza budynkiem		15
9.	Lokal wyposażony w kuchnię poza lokalem		5
10.	Lokal mieszkalny jednostronnie usytuowany od strony północnej lub ze wszystkimi oknami „na studnię” nie spełniający wymogów technicznych oświetlenia i nasłonecznienia		5
11.	Brak bezpośredniego naturalnego oświetlenia pomieszczenia kuchennego		5
12.	Lokal mieszkalny usytuowany powyżej 4-tego piętra w budynku bez windy		5
13.	Lokal wyposażony w pomieszczenia (kuchnia, w.c, łazienka, przedpokój) do wspólnego korzystania		15

14.	Lokal mieszkalny usytuowany w suterenie		15
15.	Budynek niewyposażony w instalację wodociągową		10
16.	Budynek niewyposażony w instalację kanalizacyjną		10
17.	Budynek niewyposażony w instalację gazową		10
18.	Lokal w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany w częściach wspólnych co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych, z których korzysta przedmiotowy lokal.		5
19.	Lokal, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych.		5
III.	Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny		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		20
4.	Lokal wyłączony z użytkowania jako lokal mieszkalny z innych przyczyn		10

UZASADNIENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019 został przyjęty Uchwałą Nr 573.LXI.2014 Rady Miejskiej Jelenia z dnia 10 listopada 2014r.

W rozdziale V załącznika do ww. uchwały ujęto jako czynnik obniżający stan techniczny urządzeń i instalacji lokalu jako całości, gdzie maksymalna obniżka wynosi 20 % - tabela nr 10 Lp. III Czynniki obniżające ze względu na stan techniczny. Wypełniając obowiązki wynikające z treści art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów Miasto Jelenia Góra wykonuje na bieżąco remonty na podstawie okresowych przeglądów technicznych wynikających z zapisów art. 62 Prawa Budowlanego. Z uwagi na to w czynnikach obniżających stawkę czynszu w tabeli nr 10 nie uwzględniono stanu technicznego urządzeń i instalacji w lokalu jako odrębnego kryterium obniżki.

Uwzględniając wniesione przez Wojewodę Dolnośląskiego pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. znak NK-N.4131.40.2.2014.KT3. uwagi do Uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jelenia Góra na lata 2014-2019 oraz biorąc pod uwagę literalne brzmienie art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

„Art. 7. 1. 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:

- 1) położenia budynku;*
- 2) położenia lokalu w budynku;*
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;*
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku”*

przedkładam projekt zmiany do ww. uchwały polegający na wprowadzeniu dodatkowych czynników obniżających stawkę bazową czynszu w tabeli nr 10 Lp. II jako pkt. 18 i 19, a mianowicie:

- 5 % obniżki za lokal w budynku, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany w częściach wspólnych co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych, z których korzysta przedmiotowy lokal;

5% obniżki za lokal, w którym w wyniku okresowej kontroli stanu technicznego została stwierdzona konieczność wymiany co najmniej dwóch instalacji lub urządzeń technicznych.