

**Projekt**

z dnia 11 października 2017 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr LIII/520/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 października 2013 r.  
w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy  
Wałbrzych na lata 2014 - 2018 (Dz. U. woj. doln. 2013.5523 z 30.10.2013r. ze zm.)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art.40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, ze zm. ) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1610, ze zm. ), uchwała się co następuje:

**§ 1.** W załączniku Nr 1 do uchwały nr LIII/520/2013 Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2014-2018 (Dz. U. woj. doln. 2013.5532 z 30.10.2013r. ze zm.) w rozdziale V "Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu" zmienia się punkt 3, który otrzymuje brzmienie:

3. Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu. Ze względu na położenie lokalu w budynku i wyposażenie lokalu stosuje się:

1) Zniżki występujące z następujących tytułów:

- a) brak w lokalu łazienki,
- b) brak w budynku gazu przepływowego,
- c) brak w lokalu w.c.,
- d) położenie lokalu w suterenie,
- e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- f) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni,
- g) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c.,
- h) występowanie wad technicznych obniżających wartość użytkową lokalu,
- i) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku),
- j) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną,
- k) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m,
- l) usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze zagrożonym występowaniem czynników powodujących znaczną uciążliwość dla mieszkańców, np. występowanie siarkowodoru.

2) Zwyzki występujące z następujących tytułów:

- a) położenie lokalu w budynkach, nowo wybudowanych, których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania,
- b) położenie lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, po kapitalnym remoncie (wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania,

- c) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, wyposażonych w windy, dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania,
  - d) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont,
  - e) położenie lokalu w budynkach poddanych termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe,
  - f) położenie lokalu w budynkach jedno i dwu lokalowych,
  - g) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą.
- 3) Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w następujących przypadkach:
- a) w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie),
  - b) w przypadku braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu przez Gminę Wałbrzych) za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji,
  - c) w przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych (np. długotrwała choroba wymagająca pobytu w placówce leczniczej), jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu pod warunkiem niezalegania na dzień złożenia wniosku z płatnością czynszu i opłat niezależnych od Gminy Wałbrzych.
- 4) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu sumuje się. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.
- 5) Zwyżki określone w:
- a) § 1 ust. 3 pkt 2 litera a) i litera b) nie sumują się,
  - b) § 1 ust. 3 pkt 2 litera a) sumują się ze zwyżkami określonymi w § 1 ust. 3 pkt 2 litera c), d) i g),
  - c) § 1 ust. 3 pkt 2 litera b) sumują się ze zwyżkami określonymi w § 1 ust. 3 pkt 2 litera d),e),f) i g).
- 6) Suma zwyżek nie może przekraczać 100 % stawki bazowej czynszu.
- 7) Dla lokali socjalnych i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

## **Uzasadnienie**

Polityka czynszowa prowadzona w gminie zmierza do regulacji czynszu w taki sposób aby lokatorzy mieszkań gminnych płacili czynsz adekwatny do standardu i wyposażenia zajmowanego lokalu. Dlatego też proponowane zmiany uwzględniają te czynniki, które mają wpływ na wysokość czynszu. Proponowana zmiana uchwały uwzględnia również wytyczne wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1610, ze zm.).