

Uzasadnienie do uchwały

Proponowane zmiany dotyczą działu D załącznika, tj. Zasad polityki czynszowej uchwały Nr XXVII/255/16 z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn.

1. Wprowadza się dodatkowy zapis dotyczący obowiązku weryfikacji dochodów uzyskiwanych przez najemców i członków gospodarstwa domowego co 3 lata, licząc ten okres od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony. Zasada ta dotyczy najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 roku, a obowiązek uregulowania tej kwestii przez Radę Gminy wynika z ustawy o zmianie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych proponuje się utrzymać zasadę stosowania systemu oceny lokalu mieszkalnego, przy czym proponuje się dokonanie zmian dotychczasowych kwestionariuszy kwalifikacji punktowych lokali mieszkalnych i socjalnych, które stanowią podstawę ustalania stawki czynszowej dla indywidualnego lokalu. Zmiany te uwzględniają aktualny stan techniczny zasobów mieszkaniowych po dokonanych remontach i modernizacjach, a w szczególności wprowadzenia nowych instalacji, wymiany stolarki okiennej, drzwiowej itp., a także słuszne uwagi najemców dotyczące eksploatowanych mieszkań m.in. w zakresie doświetlenia mieszkań czy zieleni i elementów małej architektury występującej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku; co ma wpływ na wysokość stawki czynszowej.
Wprowadza się dodatkowy kwestionariusz kwalifikacji punktowej do ustalenia stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego, w którym wykonany został remont własnym staraniem i na własny koszt przez najemcę.
Ostateczna stawka czynszowa dla lokalu mieszkalnego jest przede wszystkim uzależniona od wyniku kwalifikacji punktowej. Druk kwalifikacji uwzględnia szeroki zakres czynników mających wpływ na standard lokalu i komfort zamieszkania. Przeprowadzona została weryfikacja kwalifikacji punktowej we wszystkich zasobach mieszkaniowych. Po dokonaniu analizy tej weryfikacji zaproponowano korekty w drukach kwalifikacji punktowej, następstwem których są zmiany przedziałów punktów w tabeli stawek czynszowych.

3. W stosunku do osób o niskich dochodach proponuje się utrzymanie zasady stosowania obniżki stawek czynszowych przy zmniejszeniu wysokości dotychczas stosowanych progów procentowych z 30%, 25%, 20% na odpowiednio 20%, 15%, 10% przy utrzymaniu kryteriów dochodowych uprawniających do otrzymania obniżki.

4. Dla najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po wejściu w życie niniejszych przepisów, przyznać uprawnienie do złożenia wniosku o obniżkę stawki czynszowej po upływie co najmniej 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem braku zaległości w opłatach za najem lokalu.

Aktualnie nie proponuje się dalszych zmian w zasadach polityki czynszowej zawartej w dziale D załącznika do uchwały Nr XXVII/255/16 z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn. Stosowana obecnie polityka czynszowa jest znana najemcom komunalnych lokali mieszkalnych i są oni przyzwyczajeni do sposobu ustalania stawek czynszowych, tym bardziej, że od 2015 roku nie podwyższano stawek czynszowych. Konsekwentna realizacja polityki czynszowej pozwoliła osiągnąć wyznaczone cele i doprowadziła do możliwości utrzymywania zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie kosztów eksploatacji i bieżących remontów za czynsze pobierane z najmu lokali mieszkalnych. Pozwala to na ocenę, że przyjęta i stosowana w Gminie Cieszyn polityka czynszowa jest prawidłowa. W tym stanie rzeczy wprowadzanie zasadniczych zmian nie znajduje uzasadnienia.

Podkreślić należy jednak, że znaczny wzrost cen usług budowlanych i usług związanych z eksploatacją budynków, a także wzrost cen energii elektrycznej i innych mediów, których ceny wzrastają niezależnie od właściciela nieruchomości, mają bardzo istotny wpływ na koszt utrzymania. Skutkuje to tym, że już obserwuje się niekorzystną tendencję, że dochody z czynszów nie pokrywają 100% kosztów eksploatacji i remontów bieżących. Z tego powodu planuje się w 2020 roku podniesienie stawek czynszowych z uwzględnieniem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.