

INFORMACJA DLA NAJEMCÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SOSNOWIEC

Działania Gminy Sosnowiec podejmowane w zakresie kreowania polityki czynszowej muszą zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym.

Informujemy, iż zgodnie z Uchwałą nr 765/XLIV/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z 15 lipca 2021 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021 – 2026 zostały wprowadzone zasady ustalania wysokości stawki czynszowej.

Za podstawę do wyliczania należności z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o umowy zawarte na czas nieoznaczony przyjmuje się tzw. stawkę bazową, która jest stawką za mieszkanie z pełnym wyposażeniem technicznym (wyposażone w instalację wodociągową, kanalizacyjną, c.o., gazową, wc, łazienkę), zlokalizowane w budynku po termomodernizacji oraz położonym w obszarze zaliczonym do I strefy.

Wysokość stawki bazowej czynszu będzie ustalana nie częściej niż raz na 12 miesięcy na poziomie nie niższym niż 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego na półrocze obejmujące pierwszy kwartał danego roku, w którym będzie następowała zmiana stawki.

Zakłada się utrzymanie stawki bazowej czynszu na poziomie nie niższym niż 2,2% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sosnowca nr 721 z 19 grudnia 2024 r. w sprawie: ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszanych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec górna stawka czynszu wynosi 11,30 zł/m², od której obliczane będą obniżki techniczno - użytkowe oraz obniżki dochodowe. Natomiast stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe wynosi 3,49 zł/m².

Natomiast zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sosnowca nr 722 z 19 grudnia 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych i budynkach ponownie oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec górna stawka czynszu wynosi 15,41 zł/m², od której obliczane będą obniżki techniczno - użytkowe oraz obniżki dochodowe.

OBNIŻKI TECHNICZNO - UŻYTKOWE stawki bazowej, po wejście w życie Uchwały nr 131/VIII/2024 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28.11.2024 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 765/XLIV/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z 15 lipca 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021 – 2026 obliczane są według następujących czynników :

- położenie budynku poza I strefą – 3 %
- położenie lokalu w suterenie lub poddaszu – 2 %
- brak docieplenia budynku – 5 %
- brak instalacji centralnego ogrzewania – 5 %
- brak łazienki w lokalu – 5 %
- brak wc w lokalu – 5%

OBNIŻKI DOCHODOWE udziela się na wniosek najemcy, oblicza się je w stosunku do wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu w odniesieniu do najniższej emerytury, która od **01.03.2024 r.** wynosi **1 780,96 zł**. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, można udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich pełnoletnich członków gospodarstwa domowego.

Obniżka dochodowa nie dotyczy lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz czynszu ustalonego w drodze przetargu z czynszem wolnym.

Wartość dochodu na osobę		Wysokość obniżki dochodowej
gospodarstwo jednoosobowe	gospodarstwo wieloosobowe	
Poniżej 2 671,44 zł	Poniżej 1 780,96 zł	30%
2 671,44 zł – 3 116,68 zł	1 780,96 zł – 2 226,20 zł	20%
3 116,68 zł – 3 561,92 zł	2 226,20 zł – 2 671,44 zł	10%

Obniżki dochodowe są udzielane zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Sosnowca Nr 706 z 22 grudnia 2022 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Sosnowiec.

Od 21.02.2018 r. nie stosuje się obniżki dochodowej w przypadku przekroczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na osobę, tj:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego (m ²)	Liczba osób
35	1
40	2
45	3
55	4
65	5
70	6

Podstawa prawna: rozdział 4 pkt. 4.2 Uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 765/XLIV/2021 z 15.07.2021 r. w sprawie wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021-2026.