



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 grudnia 2016 r.

Poz. 5249

UCHWAŁA NR XXVII-224/2016 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia 10 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztynek na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 i 1579), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.¹⁾) - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztynek na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Wojda

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2015 r., poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r., poz.8.

Załącznik do Uchwały Nr XXVII-224/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztynek na lata 2017-2021

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztynek na lata 2017 - 2021, jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi, w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:
 - a) budownictwa komunalnego,
 - b) wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - c) zakup lokali,
- 2) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy
- 4) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w budynkach stanowiących współwłasność oraz wynajmowane przez Gminę od innych podmiotów.

Aktualnie w mieszkaniowym zasobie Gmina posiada 240 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 190 lokali w mieście Olsztynek
- 2) 50 lokali na terenie Gminy Olsztynek.

Tabela Nr 1. Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy (na dzień 1.01.2016r.)

	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	W tym lokali socjalnych
		Powierzchnia (m ²)	Powierzchnia(m ²)
Budynki mieszkalne ogółem	100	240	61
		9 710	2 225
Budynki stanowiące 100% własność Gminy	18	85	58
		3 207	2 090
Budynki we współwłasności Gminy	80	152	1
		6 380	51
Budynki wynajmowane od innych podmiotów	2	3	2
		123	84

2. Zasób mieszkaniowy będzie ulegał z jednej strony zmniejszeniu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców a z drugiej strony stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gmin w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych.

3. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się, w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania:
 - a) dla osób znajdujących się w niedostatku,
 - b) dla osób osiągających niskie dochody,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję.

4. W 2016 roku na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego szacuje się zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w ilości 164 sztuk.

Tabela Nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy (na koniec każdego roku)

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne	166	161	157	154	151
Lokale socjalne	61	61	61	61	61
Ogółem zasób mieszkaniowy	227	222	218	215	212
Powierzchnia w m ²	9 400	9 100	8 940	8 820	8 700

Tabela Nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztynek

Lata	Stan techniczny lokali w szt.				
	socjalnych		Mieszkalnych		
	dobry	średni	dobry	średni	mierny
2017	41	10	69	52	45
2018	41	10	67	50	44
2019	41	10	65	48	44
2020	41	10	62	47	44
2021	41	10	60	46	44

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników Administratora.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych ,
- 2) dotacji z budżetu Gminy Olsztynek,
- 3) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.

3. W ramach wymienionych w ust. 2 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,

3) prace zachowawcze.

4. Priorytety prac remontowych, określone w ust. 3 będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - a) gazowych,
 - b) wodno-kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych,
 - d) centralnego ogrzewania,
- 3) roboty zduńskie,
- 4) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
 - a) docieplenie ścian,
 - b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),
 - c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
 - d) wyprawę elewacji,
- 5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
- 6) remonty lokali mieszkalnych.

5. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikają z planów gospodarczych, przeglądów technicznych budynków oraz uchwał dotyczących remontów podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela Nr 4. Potrzeby i planowane nakłady finansowe na prace remontowo-modernizacyjne

Lata	Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków mieszkalnych w tys. zł wg stanu technicznego budynku			Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych w tys. zł. wg stanu technicznego budynku			Plan nakładów inwestycyjnych w tys. zł
	Dobry	Średni	Mierny	Dobry	Średni	Mierny	
2017	60	120	200	10	87	50	30
2018	50	100	200	10	87	53	50
2019	40	90	200	10	50	59	50
2020	30	80	180	10	49	60	50
2021	30	80	180	10	48	61	50

6. Gmina dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej średnim.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Tabela Nr 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021

Lata	Planowana sprzedaż lokali w szt.
2017	5
2018	5
2019	4
2020	3
2021	3

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 5. 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztynek prowadzi samorządowy zakład budżetowy pod nazwą: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Olsztynku, zwany dalej „ZGM”.

2. Administrowanie przez ZGM zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem ZGM, ustalonym odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku.

3. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy - łącznie z możliwością przekształcenia ZGM w inną formę organizacyjno-prawną – wynikać będą z działań podejmowanych przez ZGM oraz Radę Miejską w Olsztynku, zmierzających do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) dotacje,
- 5) inne środki (np. z Funduszu Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny fundusze Unii Europejskiej)
- 6) partnerstwo publiczno-privatne
- 7) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Tabela Nr 6. Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych.

Wyszczególnienie	tys. zł				
	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021
1. Koszty remontów	100	100	99	99	98
2. Koszty modernizacji	47	50	20	20	20
3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną	93	91	90	88	88
4. Koszty eksploatacji	111	110	109	108	107
5. Wydatki inwestycyjne mieszkaniowe	30	50	50	50	50
Ogółem	381	401	368	365	363

Rozdział 8.

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 7. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to, w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np.: wc, łazienki, kuchni, przedpokoju),
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

- 5) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 7) weryfikacja sposobu użytkowania lokali poprzez:
 - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których mają tytuł prawny,
 - c) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

Rozdział 9.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust.1 powiązany będzie:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- 4) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom żyjącym w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Olsztynka w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone ust. 6.

4. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

5. W okresie realizowania polityki czynszowej podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Administratora, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji polityki czynszowej. W tym celu Burmistrz Olsztynka może podwyższyć stawkę bazową czynszu każdego roku, do poziomu:

- 1) w roku 2017 - 1,44 % stawki odtworzeniowej,
- 2) w roku 2018 - 1,50 % stawki odtworzeniowej,
- 3) w roku 2019 - 1,56 % stawki odtworzeniowej,
- 4) w roku 2020 - 1,62 % stawki odtworzeniowej,
- 5) w roku 2021 - 1,68 % stawki odtworzeniowej.

§ 9. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnację,

- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział Gminy na dwie strefy: „miasto” i „gmina”.

- 1) Strefa I – miejska.
- 2) Strefa II - obejmuje budynki zlokalizowane na terenach wiejskich w gminie.

4. Stawka bazowa czynszu ustalona przez Burmistrza Olsztynka podlega procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli Nr 7.

Tabela Nr 7. Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu.

Kryteria obniżające stawkę czynszu (1)	Obniżki stawki czynszu w %	Kryteria podwyższające stawkę czynszu (2)	Podwyżki stawki czynszu w %
1. Bardzo zły stan budynku-budynek przeznaczony do rozbiórki	50	1. Lokal wyposażony w instalację gazową	20
2. Zły stan techniczny - budynek przeznaczony do remontu kapitalnego	30	2. Lokal wyposażony w kuchenkę gazową na butlę przez administratora	10
3. Za powierzchnię izb ze skośnymi ścianami/lokal położony na poddaszu/ lub przeliczenie powierzchni z zastosowaniem korekty powierzchni w zależności od wysokości	10	3. WC w lokalu	10
4. Lokal z ciemną izbą - za powierzchnię pomieszczenia	10	4. Łazienka z WC w lokalu	15
5. Budynek znacznie oddalony od centrum miasta/ul. Poranna, Jeziorna, Park	5	5. Łazienka z WC w budynku-jednorodzinny/samodzielna	15
6. Budynek oddalony od miasta Olsztynek-teren gminy w zależności od skomunikowania - zgodnie z pkt.8.	10-30	6. Łazienka z WC w budynku-wielorodzinnym/wspólna	10
7. Brak wody w budynku	10	7. CO z kotłowni miejskiej lub wykonane przez wynajmującego	10
8. Brak wody w lokalu	5		
9. Brak kanalizacji odpływowej, bezodpływowej w budynku	10		
10. Brak kanalizacji odpływowej, bezodpływowej w lokalu	5		
11. Lokale mieszkalne położone na IV piętrze i na parterze w budynkach IV piętrowych.	10		

Objaśnienia:

(1) – łączne zmniejszenie stawki czynszowej nie może być większe niż 50%.

(2) – maksymalne zwiększenie stawki czynszowej nie może być większe niż 60%.

5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona, według tabeli Nr 7.

6. Podwyższenie standardu mieszkania na własny koszt i za zgodą właściciela budynku nie stanowi podstawy do zwiększenia stawki bazowej.

7. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli Nr 7.

8. Ustala się alfabetyczny wykaz miejscowości gminy Olsztynek z procentowym zmniejszeniem stawki bazowej.

Lp	Nazwa miejscowości	Zmniejszenie stawki bazowej w %
1	Cichogrądz	30
2	Czarci Jar	22
3	Czerwona Woda	22
4	Dąb	13
5	Dębowa Góra	16
6	Drwęck	13
7	Elgnówko	13
8	Gaj	13
9	Gąsiorowo Olsztyneckie	16
10	Gębiny	30
11	Gibała	13
12	Jadamowo	19
13	Jagielek	10
14	Jemiołowo	10
15	Juńcza	19
16	Kąpity	13
17	Kołatek	10
18	Królikowo	10
19	Kunki	10
20	Kurki	13
21	Lichtajny	10
22	Lipowo Kurkowskie	19
23	Lutek	16
24	Łęciny	16
25	Łutynowo	10
26	Łutynówko	10
27	Makruty	26
28	Malinowo	22
29	Mańki	13
30	Marązy	26
31	Maróz	13
32	Marózek	13
33	Mierki	10
34	Mycyny	16
35	Nadrowo	13
36	Nowa Wieś Ostródzka	16
37	Orzechowo	26
38	Pawłowo	10
39	Platyny	13
40	Ruda Waplewska	22
41	Samagowo	13
42	Selwa	13
43	Sitno	26
44	Smolanek	30
45	Spogany	30
46	Stare Gaje	30
47	Sudwa	10
48	Swaderki	13
49	Świerkocin	16
50	Świątajny	10
51	Świętojańska Karczma	10

52	Tolejn	16
53	Tolkmity	30
54	Tomaszyn	30
55	Waplewo	10
56	Warglewo	13
57	Warlity Małe	16
58	Waszeta	16
59	Wigwałd	16
60	Wilkowo	16
61	Witramowo	16
62	Witulty	30
63	Zawady	26
64	Ząbie	19
65	Zezuty	30

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

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

10. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli Nr 8, może być obniżony zgodnie z tą tabelą, z uwzględnieniem ust.14.

Tabela Nr 8. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
40%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
30%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
20%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 125% do 175% najniższej emerytury

11. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

12. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

13. Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 1) 30% albo,
- 2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

14. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², wynajętego w drodze przetargu,
- 3) wynajmowania lokalu socjalnego,
- 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania.

15. Różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli Nr 7 i 8) nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

16. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Olsztynka.

17. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy (bez uwzględniania zniżek wynikających z wysokości dochodu).

18. Do czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

19. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

20. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli Nr 8.

21. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.

22. Na wniosek najemców znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej Burmistrz Olsztynka lub Kierownik ZGM, w oparciu o postanowienia uchwały Nr VII-52/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Olsztynek oraz jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach w których ulga stanowiła będzie pomoc publiczną, a także wskazania organów do tego uprawnionych (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2015 r., poz.1907), mogą wyrazić zgodę na umorzenie w całości, w części lub odroczenie i rozłożenie na raty spłaty należności.