

UCHWAŁA NR III/25/2002

RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 12 grudnia 2002r.

W sprawie polityki czynszowej dotyczącej zasobów mieszkaniowych Gminy Chocianów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 i z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984) w związku z art.21 ust.2 pkt 4 i art.23 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733 i z 2002r. Nr 168, poz. 1383 oraz Nr 113, poz. 984) Rada Miejska w Chocianowie uchwała co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów.

§ 2.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a)za lokale mieszkalne,
- b)za lokale socjalne,

§ 3.

1.Wprowadza się zasady ustalania czynszu najmu lokali mieszkalnych zróżnicowane w zależności od wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje i ich stan, położenia budynku i lokali, ogólnego stanu technicznego.

2.Wymiar czynszu najmu lokali ustala się na podstawie stawki czynszu najmu i powierzchni użytkowej lokalu.

3.Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności : pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni : balkonu, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4.Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733 i z 2002r. Nr 168, poz.1383, Nr 113, poz.984).

§ 4.

1.Wysokość czynszu najmu określa umowa najmu lokalu.

2.Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, za odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3.Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, w kasie zarządcy lub na wskazany przez niego rachunek.

4. Za zwłokę w zapłacie czynszu najmu wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.
5. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
6. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
7. Jeżeli w części lokalu mieszkalnego najemca prowadzi działalność gospodarczą, zobowiązany jest do opłacenia za tę część lokalu czynszu, którego wysokość obliczona jest wg stawki 1m² powierzchni użytkowej, ustalonej drogą negocjacji z wynajmującym. Negocjowana stawka nie może być niższa niż 300% stawki czynszu za 1m² powierzchni danego lokalu.

§ 5.

1. Najemcy lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Chocianów opłacają czynsze ustalone na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
2. Wpływy z czynszów najmu przeznaczone są na pokrywanie kosztów eksploatacji i remontów bieżących budynku oraz komórek gospodarczych.
3. Za koszt eksploatacji budynków uważa się wydatki z tytułu zarządu tymi budynkami, w szczególności wydatki na : utrzymanie czystości, oczyszczanie ulic i podwórz, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. korytarzy, klatek schodowych, pralni, suszarni) oczyszczanie kominów, utrzymanie zieleńców, płace administratora, dozorców, materiały kancelaryjne związane z administracją, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, koszty zarządu komunalnego zasobu mieszkaniowego. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych.
4. Za koszty remontów bieżących budynków uważa się wydatki na konserwację i roboty konieczne do utrzymania budynku wraz z komórkami gospodarczymi oraz jego otoczenia w należyтым stanie, a w szczególności wydatki na konserwacje i reperacje pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych, hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku. Nie uważa się za remont bieżący napraw lokalu i wymiany elementów jego wyposażenia obciążający najemcę.

§ 6.

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy w Chocianowie. Stawka bazowa jest ilorazem miesięcznych kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych i ich powierzchni użytkowej.
2. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela następuje 1 raz w roku.
3. Do dnia 31 grudnia 2004r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 7.

1. Stawkę czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości stawki bazowej pomniejszonej o niżki przysługujące z tytułów wymienionych w ust.3.
2. Wyliczenie stawki czynszu dokonuje się poprzez pomniejszenie stawki bazowej o kwotę odpowiadającą sumie przysługujących zniżek.
3. Ustala się procentowe zniżki do wyliczenia stawki czynszu z następujących tytułów:

Lp. wyszczególnienie Obniżka stawki bazowej w %

1. Mieszkanie bez:

- a) centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej - 10
- b) łazienki - 10
- c) gazu przewodowego - 5
- d) instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10
- e) ciepłej wody zasilanej centralnie - 5
- f) w.c. – poza budynkiem - 10
- na korytarzu - 5
- g) kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5
- h) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10
- i) lokal, w którym występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową - 5

2. Położenie budynku:

Położenie budynku na terenie wiejskim Gminy - 10

3. Rok budowy budynku:

- a) do 1945 roku - 10
- b) w latach 1946-1960 - 5

4. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje : wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, itp.)

5. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszki sedesowej i spłuczki.

6. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu sumuje się.

7. suma zniżek nie może być wyższa niż 20 % stawki bazowej czynszu.

8. Ustaleń w sprawie obniżenia wartości użytkowej lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale: najemcy, przedstawiciela zarządcy i właściciela budynku.

§ 8.

Stawka czynszu za 1m² lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu za lokal mieszkalny obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 9.

Nie stosuje się współczynników korygujących zwiększających stawkę czynszu na dokonane przez najemcę ulepszenie podnoszące standard lokalu, o ile nie uzyskał najemca zwrotu nakładów za wykonanie ulepszeń.

§ 10.

1. Najemcy lokali mogą zawierać umowy bezpośrednio z dostawcami lub usługami za zgodą zarządcy.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe poprzez podjęcie stosownych uchwał, w wysokości, która nie powinna przekraczać wysokości stawki czynszu, jaka obowiązywałaby, gdyby lokal stanowił mieszkaniowy zasób gminy. W przypadku uchwalenia kosztów zarządu na poziomie wyższym, Burmistrz Miasta i Gminy w Chocianowie podejmuje decyzję o źródłach finansowania kosztów zarządu przekraczających wysokość czynszu.

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Chocianowie.

§ 12.

Traci moc Uchwała Nr XXVI/186/200 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 30 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 13.

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