

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej .

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142 , poz. 1591) oraz 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 zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733) uchwała się co następuje :

§ 1

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

§ 2

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1/ za lokale mieszkalne
- 2/ za lokale socjalne

§ 3

1. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości , koszty ubezpieczenia , koszty administrowania , koszty konserwacji , utrzymania technicznego budynku , koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie w nich czystości , dostawę energii cieplnej i elektrycznej .
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii , wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług .

§ 4

1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu :

- zimna woda , kanalizacja , - 10 %
- łazienka , wc , - 10 %
- centralne ogrzewanie , - 20 %

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu :

- lokal bez instalacji wodnej - 5 %
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie , w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy - 5 %
- lokal jednoizbowy (bez kuchni , wnęki kuchennej) - 10 %

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne .

§ 5

Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 6

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwała Zarząd Gminy i Miasta Zagórow , biorąc pod uwagę :

- 1/ położenie budynku ,
- 2/ położenie lokalu w budynku ,
- 3/ wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne , instalacje oraz ich stan ,
- 4/ ogólny stan techniczny budynku .

§ 7

Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , a w szczególności pokoi , kuchni , spiżarni , przedpokoi , holi i korytarzy , łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora , bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania . Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów , tarasów , antresoli , szaf , schowków w ścianach , pralni , suszarni , wózkowni , strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału .

§ 8

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym .

§ 9

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu .
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego , czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z zapisem określonym w § 4 pkt 2 .
3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu , dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30% . Podwyżka nie dotyczy podnajęcia lokalu uczniom lub studentom .
4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu , należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2 .

§10

Czynsz najmu oraz opłaty wymienione w § 3 pkt. 2 płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków , gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę .

§ 11

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

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa .

§ 13

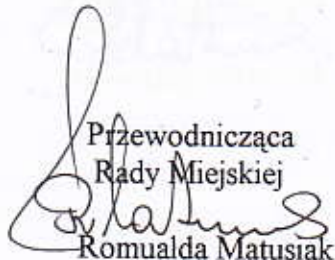
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Zagórów .

§ 14

Traci moc Uchwała Nr VII/36/94 z dnia 29 grudnia 1994 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne .

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego .


Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Romualda Matusiak

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXV/147/2002
Rady Miejskiej Zagórowa
z dnia 21 lutego 2002r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej .

W dniu 10 lipca 2001r. ogłoszona została i weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego , gmina zobowiązana została do ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy . Z chwilą wejście w życie nowej ustawy spowodowało , iż utraciły moc przepisy poprzedniej ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych . Z uwagi na brak przepisów przejściowych powstała luka prawna polegająca na tym , iż przestała obowiązywać uchwała Rady Miejskiej Zagórowa ustalająca stawki czynszu , która uchwalona była na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy , a nie zostały określone nowe zasady .
Zaistniała sytuacja uniemożliwia zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne . W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za zasadne i konieczne .


PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Romualda Matusiak