

UCHWAŁA NR XXXVII/222/10
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2010 roku

w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), oraz art. 21 ust. 2 pkt.4 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.) oraz art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 200r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2007 r. Nr 68, poz.449 ze zm.) Rada Miejska w Kobylinie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylin na lata 2010-2014.

§ 2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne.

§ 3. Stawki czynszu oraz innych opłat za używanie lokali mieszkalnych i socjalnych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela ustala Burmistrz Kobylina w drodze zarządzenia.

§ 4. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy oraz wartość odtworzeniową budynku.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 5. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według załącznika do uchwały.

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

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) teren wiejski – należy przez to rozumieć teren poza granicami miasta Kobylin,
- 2) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie

i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

- 3) lokalu z w.c. – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki. Dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 4) lokalu z łazienką – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, zimnej i ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 5) lokal z centralnym ogrzewaniem – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczanej energią cieplną z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 6) lokal bez gazu przewodowego – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nieposiadającym instalacji gazowej lub lokalu, w którym z przyczyn technicznych brak jest możliwości podłączenia instalacji gazowej.

§ 7. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 8. Stawki czynszu w latach 2010-2014 będą ustalane wg następujących zasad:

1) Burmistrz Kobyлина nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

2) Podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, w drodze obwieszczenia.

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

§ 10. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu , należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej.

§ 12. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyliny.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XXXIII/196/2001 Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Piotr Chlebowski

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVII/222/10
Rady Miejskiej w Kobylinie
z dnia 28 stycznia 2010 roku

1. Czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – 5%
- lokal bez instalacji ciepłej wody dostarczanej centralnie – 5%
- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- lokal bez gazu przewodowego – 5%
- lokal bez łazienki – 5%
- lokal bez wc w mieszkaniu – 5%
- lokal położony na poddaszu – 10%
- lokal w budynku położonym na wsi – 5%.

Stawka bazowa czynszu obejmuje wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody dostarczanej centralnie, gaz przewodowy, łazienkę i wc.

2. Wysokość procentową czynników obniżających stawkę czynszu ustala Burmistrz Kobyłina.