

UCHWAŁA NR XIV/108/20
RADA MIEJSKA W KOBYLINIE

z dnia 23 stycznia 2020 r.

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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2019 r. poz. 506 z późn 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) oraz art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U z 2019 r., poz. 1461 z późn 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 2020-2024.

§ 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego 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, zimną i ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysk. 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 ciepłą z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię ciepłą 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 stanowiący mieszkaniowy zasób gminy.

§ 8. Stawki czynszu w latach 2020-2024 będą ustalone wg następujących zasad:

- 1) Burmistrz Kobyłina 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 najem lokalu socjalnego 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 Kobyłina.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr VI/18/15 Rady Miasta i Gminy w Kobylinie z dnia 28 stycznia 2015 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 XIV/108/20
Rada Miejska w Kobylinie
z dnia 23 stycznia 2020 r.

Czynniki obniżające stawkę czynszu

§ 1. 1. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania – 5%
- 2) lokal bez instalacji ciepłej wody dostarczanej centralnie – 5%
- 3) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%
- 4) lokal bez gazu przewodowego – 5%
- 5) lokal bez łazienki – 5%
- 6) lokal bez wc w mieszkaniu – 5%
- 7) lokal położony na poddaszu – 10%
- 8) lokal w budynku położonym na wsi – 5%.

2. 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 Kobylina.