

UCHWAŁA NR XXIV/216/08
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 26. września 2008

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz.1203 oraz z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/ 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 2005 r., Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218/ Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Ilekroć w uchwale mówi się o wynajmującym należy przez to rozumieć Gminę Kąty Wrocławskie, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich.

§ 2

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne;
 - b/ za lokale socjalne.

§ 3

1. Czynsz obejmuje następujące składniki- wydatki ponoszone przez wynajmującego: podatek od nieruchomości, koszty administracji, koszty konserwacji, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszt energii elektrycznej zużywanej na tej części.
2. Najemca prócz czynszu jest zobowiązany do płacenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od wynajmującego, tj. opłat za dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków i śmieci, koszty eksploatacji anteny zbiorczej RTV, w przypadku gdy nie ma on zawartej umowy odrębnej z dostawcami mediów i usług.

§ 4

1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a/ dla lokali położonych na terenie miasta Kąty Wrocławskie - o 10%
 - b/ dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wolnostojących liczących do czterech lokali - o 10%
 - c/ w lokalach posiadających centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej - o 10%

- d/ w lokalach posiadających łazienkę - o 5%
 - e/ w lokalach posiadających w.c. - o 5%
 - f w lokalach posiadających gaz przewodowy - o 10%
 - g/ w lokalach zasilanych w ciepłą wodę z kotłowni lokalnej - o 10%
 - h/ w lokalach usytuowanych w budynkach nowowytbudowanych, po modernizacji i kapitalnym remoncie, o stanie technicznym dobrym - o 30%
2. Przez stan techniczny dobry budynku rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku w stopniu nie przekraczającym 30%.

§ 5

1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a/ za położenie lokali w suterenie, na parterze lub na poddaszu użytkowym - o 10%
 - b/ za położenie lokali od czwartego piętra wzwyż w budynkach nie posiadających windy - o 10%
 - c/ gdy najemcy korzystają wspólnie z innymi, z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, w.c., przedpokój - o 10%
 - d/ pomieszczenie kuchenne nie posiadające bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 10%
 - e/ za brak urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych - o 10%
 - f/ za lokale jednostronnie usytuowane od strony północnej - o 10%
 - g/ za lokale posiadające odrębne w.c. na klatce schodowej - o 10%
 - h/ za w.c. poza budynkiem - o 20%
 - i/ za znaczne zawilgocenie lokalu - o 5%
 - j/ za przeciążenie elementów konstrukcji powodujących konieczność podstemplowania lokalu lub jego części - o 20%
 - k/ za zły stan techniczny stolarki okiennej, drzwiowej oraz podłóg - o 10%
 - l/ w lokalach mieszkalnych usytuowanych w budynkach o stanie technicznym złym - o 30%
2. Przez zły stan techniczny stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg rozumie się zużycie eksploatacyjne tych elementów w stopniu przekraczającym 60%.
3. Przez stan techniczny zły budynku rozumie się zużycie eksploatacyjne elementów budynku przekraczające 70%.
4. Przez znaczne zawilgocenie lokalu rozumie się zawilgocenie ścian powyżej 20 % powierzchni ścian w lokalu.

§ 6

Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 7

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

§ 8

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki zawarte w § 4, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki zawarte w § 5.

§ 9

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

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 11

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc następujące uchwały:

- Uchwała Nr V/32/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 stycznia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2003 r. Nr 21 poz. 592);
- Uchwała Nr IX/98/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 maja 2003 r. zmieniająca- Uchwałę Nr V/32/03 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 stycznia 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2003 r. Nr 75 poz. 1631);
- Uchwała Nr XXXV/265/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 stycznia 2005 r. o zmianie uchwały w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2005 r. Nr 26 poz. 605).

§ 12

W Uchwale Nr XL/290/05 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kąty Wrocławskie na lata 2005-2009 (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2005 r. Nr 148 poz. 2955) wprowadza się następujące zmiany:

§ 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Zasady polityki czynszowej reguluje odrębna Uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich”.

§ 13

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Adam Klimczak

