

Uchwała nr 323/XXXVII/2001
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 18 grudnia 2001 roku

w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej.

Na podstawie art. 40 ust. 1 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) 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 (Dz. U. nr 71, póź. 733) Rada Miejska, uchwala, co następuje:

§1

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

§2

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§3

1. Czynsz obejmuje:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty administrowania,
- c) koszty konserwacji,
- d) koszty technicznego utrzymania budynku,
- e) koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym: opłaty za utrzymanie czystości (wewnątrz i wokół budynku), energię cieplną i elektryczną.

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.

§4

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej, które będą stanowić element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy.
- 2. Skala podwyżki czynszu zależy od tego, ile lokator za mieszkanie płacił rocznie w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu.
- 3. Podwyżka nie może w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o: 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej, 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej, 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest

wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej. 4. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi stawka bazowa czynszu.

§5

1. Zmniejsza się stawkę bazową czynszu o:

- a) 5,0% - lokal w budynku przeznaczonym do rozbioru na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym budynku,
- b) 2,5% - lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- c) 2,5% - lokal bez centralnego ogrzewania,
- d) 2,5% - lokal bez łazienki,
- e) 2,5% - lokal bez w.c.,
- f) 5,0% - lokal bez gazu przewodowego,
- g) 5,0% - lokal bez instalacji wodociągowej,

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

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

§6

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

§7

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwała Zarząd Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie,

1. Przez powierzchnię użytkową rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§9

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano 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 czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

3. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§10

Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub

na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§11

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

§12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§13

Uchwała Nr 202/XXVI/2000 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 27 listopada 2000 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego na terenie miasta i gminy Murowana Goślina traci moc z dniem wejścia w życie uchwały Zarządu Miasta i Gminy w sprawie wysokości stawek czynszowych w mieszkaniowym zasobie gminy podjętej na podstawie niniejszej uchwały.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie.

§15

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