

**UCHWAŁA NR XIII/80/11
RADY GMINY KURZĘTNIK**

z dnia 4 października 2011 r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej

Na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r., Nr 172, poz. 144, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) 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 (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733, Dz.U. z 2004r., Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz.2786, Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, Dz.U. z 2006 r., Nr 94, poz.657) Rada Gminy Kurzętnik uchwała 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: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, 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 elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i odpadów komunalnych. W wypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oraz opłat za antenę zbiorczą za te opłaty rozlicza się z wynajmującym na podstawie wzajemnych umów.

§ 4. 1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości – 1,86zł za 1m².

2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według załącznika do niniejszej uchwały.

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

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

§ 6. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej uchwała Rada Gminy w Kurzętniku.

§ 7. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, łazienek, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, alków oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu 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.

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 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 załącznikiem.

3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonane go za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 30 %. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.

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

§ 10. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia 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 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony w umowie ustala dłuższy termin. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie.

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

§ 13. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru powierzchni dokonanego w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 14. Zakres prac, które najemca jest zobowiązany wykonać na koszt własny:

- naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- naprawa i konserwacja okien i drzwi; w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
- naprawa i konserwacja wbudowanych mebli łącznie z wymianą,
- naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami: baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które lokal jest wyposażony, łącznie z wymianą,
- naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
- naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
- konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie,
- usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzającą go osoby.

§ 15. Traci moc uchwała nr VII/25/03 Rady Gminy w Kurzętniku z dnia 31 marca 2003r w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej do wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kurzętnik.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Lewicki

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu

L.p.	Stan wyposażenia lokali w instalację	stawka bazowa		Uwagi
		%	zł/1m ² pow. użytkowej	
1	Lokal wyposażony w instalację wodociagową bez centralnego ogrzewania	81	1,56	-
2	Lokal wyposażony w instalację wodociagową i centralne ogrzewanie	88	1,66	-
3	Lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną bez centralnego ogrzewania	95	1,77	-
4	Lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną z centralnym ogrzewaniem	100	1,86	-