

UCHWAŁA Nr XXX/176/2012
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ
z dnia 14 grudnia 2012 roku

w sprawie uchwalenia zasad polityki czynszowej

Na podstawie art.21 ust.1, pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz.266 – tekst jednolity z późn. zm.) oraz na podstawie art. 40 ust 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym(Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – tekst jednolity ze zmianami).

RADA MIEJSKA W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ
uchwała, co następuje:

§1

Przyjmuje się do realizacji „Zasady polityki czynszowej” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.

§3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXX/176/2012
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ
z dnia 14 grudnia 2012 roku.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266-tekst jednolity z późn. zm.) Gmina zobowiązana jest podjąć uchwałę regulującą zasady polityki czynszowej. Art. 7 w/w ustawy mówi, że aby przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Powołując się na zapisy w/w ustawy opracowane zostały zasady polityki czynszowej, które stanowią integralną część wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zasady polityki czynszowej, które stanowią integralną część wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Miasto nad Pilicą mają na celu prowadzenia racjonalnej gospodarki lokalowej i utrzymania ich na zadawalającym poziomie.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne
 - 2) za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji bieżącej, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat, niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, za odbiór nieczystości ciekłych i stałych.
4. Podstawą wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego dla województwa mazowieckiego.
5. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Nowe Miasto nad Pilicą za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, w drodze zarządzenia.
6. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Nowe Miasto nad Pilicą ustalone są przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
7. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.
 - 1) lokale wybudowane po 01.01.2000 roku – ulega podwyższeniu o 20%,
 - 2) lokale położone w części centralnej miasta – ulega podwyższeniu o 10%,
 - 3) lokale położone w części peryferyjnej miasta – ulega podwyższeniu o 0%,
 - 4) lokale położone we wsi – ulega obniżeniu o 10%,
 - 5) lokale położone w suterenie lub na poddaszu – ulega obniżeniu o 10%,
 - 6) jeżeli lokal nie posiada centralnego ogrzewania, najemcy przysługuje prawo korzystania z piwnicy lub komórki (na opał), natomiast jeżeli najemca oprócz ww. Pomieszczenia na opał użytkuje dodatkowe pomieszczenia gospodarcze-w umowie najmu naliczona zostanie dodatkowa opłata w wysokości 10% stawki bazowej za te pomieszczenia.
 - 7) lokal wyposażony jest w C.O., WC, łazienkę– ulega podwyższeniu o 20%

8) lokal wyposażony jest w WC, łazienkę-ulega podwyższeniu o 10 %

9) lokal wyposażony jest w wodę-ulega podwyższeniu o 0%

10) brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu-ulega obniżeniu o 10%

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może skorygować stawkę czynszu, jeżeli lokal został wyposażony przez Gminę w urządzenia techniczne i instalacje lub w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn Gminy.

9. Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w urządzenia techniczne i instalacje i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do podwyższenia czynszu za ww. ulepszenie.

10. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

11. Przy ustalaniu stawki czynszu za lokale mieszkalne może zostać przyznana obniżka ze względu na wysokość uzyskiwanych dochodów przez gospodarstwo domowe.

1) W przypadku gdy dochód miesięczny na 1 osobę w gospodarstwie jednoosobowym wynosi poniżej 150% najniższej emerytury – uprawnienie do obniżki w wysokości 10%

2) W przypadku gdy dochód miesięczny na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym wynosi poniżej 120% najniższej emerytury – uprawnienie do obniżki w wysokości 10%

12. Obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy i na określony czas nie dłuższy niż 12 miesięcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

13. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,

3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,

4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,

5) zajmują lokale socjalne.

14. Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.

15. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

16. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

17. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

18. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

19. Istnieje możliwość zwolnienia z opłat czynszu w podwyższonej wysokości na okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu następujących osób:

- 1) osoby bezrobotne zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy
- 2) absolwentów szkół i uczelni.

20. Całkowita obniżka stawki bazowej czynszu nie powinna przekraczać 65%.

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

22. Czynsz najmu i inne opłaty płacone są z góry do 10-tego każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy lub do kasy urzędu.