

UCHWAŁA NR XXIX/234/09
RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU ZDROJU
z dnia 26 lutego 2009 roku

**w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu
Gminy Łądek Zdrój**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.), oraz z 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 (t. j. Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266 ze zm.).

Uchwała się co następuje :

§ 1.

1. Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 31, poz.266 z 2005r. ze zm.)
2. Uchwała stanowi integralną część „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek Zdrój na lata 2006-2010”.

§ 2.

Do mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieokreślony,
- 2) czynsz za lokale socjalne,

§ 3.

1. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Burmistrz Łądku Zdroju z zachowaniem zasad wynikających z obowiązującymi w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łądek Zdrój.

§ 4.

Stawki czynszu, o których mowa w § 7 mogą wzrastać systematycznie nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 5.

1. w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie wiejskim** – należy przez to rozumieć teren poza granicami miasta Łądek Zdrój,
 - 2) **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** – rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu t.j. pokoi, kuchni, spiżarni , przedpokoi, alków, holi, łazienek oraz innych pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy bez względu na sposób ich użytkowania,

- 3) **lokalu posiadającym wspólne pomieszczenie** – lokal, w którym znajdują się pomieszczenia użytkowane wspólnie przez dwóch lub więcej najemców, a czynsz naliczany jest proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich,
- 4) **lokalu z w.c.**- wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli ustępowej i spłuczki. Za lokal z w.c. uznaje się również pomieszczenie łazienkowe wyposażone w instalacje umożliwiające muszli ustępowej i spłuczki. Dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 5) **lokalu z łazienką** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, zimnej i ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń do podgrzewania wody zainstalowanych w lokalu, umożliwiającą zainstalowanie wanny, brodzika, natrysku, dotyczy również pomieszczeń przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza lokalem w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny,
- 6) **lokalu z centralnym ogrzewaniem** – lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie za pomocą instalacji dostarczającej energię cieplną z ciepłowni, kotłowni (osiedlowych i domowych) lub instalacji dostarczających energię cieplną z urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu,
- 7) **lokalu bez gazu przewodowego** – lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nie posiadającym instalacji gazowej lub lokalu, w którym z przyczyn technicznych brak jest możliwości podłączenia instalacji gazowej,
- 8) **lokalu z ciemną kuchnią** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalnym, w którym znajduje się pomieszczenie kuchenne bez naświetlania światłem naturalnym i brak jest technicznych możliwości jego wykonania. Nie uznaje się za ciemną kuchnię lokal jednoizbowy z aneksem lub wnęką kuchenną,
- 9) **budynku do rozbiórki** – to budynek zakwalifikowany do rozbiórki z przyczyn technicznych.

§ 6.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój.
2. Czynsz obejmuje:
 - 1) podatek od nieruchomości,
 - 2) koszty:
 - a) administrowania,
 - b) konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty,
 - c) utrzymania zieleni,
 - d) wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną, domofon,
 - e) ubezpieczenia nieruchomości.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, a niezależnych od właściciela tj.:
 - 1) opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej,
 - 2) gazu,
 - 3) wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 7.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku:

a) budynki położone na terenie wiejskim - 9%

2) Położenie lokalu w budynku:

a) lokal w suterenie - 10%

b) lokal posiadający wspólne pomieszczenie - 10%

3) Wyposażenie budynku lub lokalu:

a) lokal bez centralnego ogrzewania - 10 %

b) lokal bez łazienki - 10 %

c) lokal bez gazu przewodowego - 10%

d) lokal bez wc - 5%

e) lokal z ciemną kuchnią - 3%

4) Ogólny stan techniczny budynku:

a) za lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki- 10%

3. Obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 65%.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

5. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycję gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 40 % zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

§ 8.

1. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 1,50% wartości odtworzeniowej, stosuje się odpowiednie kryteria dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez Zarządce:

1) dla gospodarstw domowych, w których przypada o 70% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 30% obniżki,

2) dla gospodarstw domowych, w których przypada od 70% do 100% najniższej emerytury na 1 osobę uprawnioną do zajmowania lokalu mieszkalnego - 10% obniżki.

2. Obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy, na okres dwunastu miesięcy.

3. Obniżki czynszu nie stosuje się dla lokali mieszkalnych wynajmowany za czynsz ustalony trybie publiczne licytacji.

4. W przypadku, gdy najemca nadal wykazuje niskie dochody gospodarstwa domowego, wynajmujący może udzielić, na wniosek najemcy obniżki czynszu na kolejny okres dwunastu miesięcy.

5. Najemca, ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku.

6. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez wnioskodawcę przedkładane stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

§ 9.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawkę czynszu zmniejsza się zgodnie z § 7 uchwały.

3. Jeżeli najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie wynajmującego obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50%, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Zwalnia się z opłat czynszowych najemców spełniających warunki określone §15. uchwały Rady Miejskiej w Łądku Zdroju w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek Zdrój
5. Okres zwolnienia, o którym mowa w ust.4 , ustala się każdorazowo w umowie o udostępnienie pomieszczeń przeznaczonych do remontu, bądź odbudowy w zależności od zakresu i kosztów robót jednak nie dłużej niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy o udostępnienie lokalu do remontu bądź odbudowy.
6. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, które może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30% na czas trwania podnajmu.
7. W przypadku zmiany wysokości stawki bazowej czynszu, wynajmujący zobowiązany jest do sporządzenia protokołu stwierdzającego fakt powstania czynników przedstawionych w § 7 uchwały.
8. W przypadku, gdy najemca oprócz piwnicy użytkuje dodatkowe pomieszczenia gospodarcze np. komórki wynajmujący może ustalić w umowie najmu opłatę w wysokości 10% stawki bazowej czynszu.

§ 10.

Czynsz najmu i inne opłaty niezależne za lokale wymienione w § 6 płacone są z góry do 10-go każdego miesiąca na wskazany przez zarządcę rachunek bankowy, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

§ 11.

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

1. Uchwała nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łądek Zdrój z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad polityki czynszowej,
2. Uchwała nr XX/253/04 Rady Miejskiej Łądek Zdrój z dnia 25 marca 2004 roku w sprawie zmiany uchwały nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad polityki czynszowej,
3. Uchwała nr XIX/131/08 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 24 kwietnia 2008 roku w sprawie zmiany uchwały nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad polityki czynszowej.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku Zdroju.

§ 13.

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

W prawym dolnym rogu pieczęć podłużna o treści:
Przewodniczący Rady Miejskiej: Leszek Pazdyk – podpis nieczytelny

Informację wytworzył:	Jolanta Pelczarska
Informację zweryfikował:	Sebastian Łukasiewicz
Data wytworzenia:	26.02.2009 r.

