

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU-ZDRÓJU
NR XXIX/234/09

z dnia 26 lutego 2009 r.

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.) uchwala 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 2001 r. 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 Łądko-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 nieposiadającym 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 w.c. – 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 Zarządcę:
 - 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 zwarcia 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 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 Łądku-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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
LESZEK PAZDYK