

UCHWAŁA Nr LV/314/2002
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 27 sierpnia 2002 r.

w sprawie : ustalenia zasad polityki czynszowej

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) 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. Nr 71, poz.733) Rada Miasta i Gminy Buk 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 : podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni i pozostałej części niezabudowanej nieruchomości oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.
- 2.Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę 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

- 1.Najemcy lokali opłacają czynsz według stawek miesięcznych za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 2.Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób ich używania, tj.pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, alkowy, halle, korytarze, łazienki oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom najemcy.
- 3.Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnie balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.
- 4.Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych ścian przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 5

1. Bazę wyjściową dla ustalenia maksymalnej stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany co pół roku przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym.
2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela, jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
4. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o :
 - 1) 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
 - 2) 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
 - 3) 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

Dane o wzroście cen, o którym mowa w zdaniu pierwszym, są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

6. Rada Miasta i Gminy Buk ustala czynsz dla umów o najem lokalu zawieranych po wejściu w życie niniejszej uchwały na poziomie 1,8% wartości odtworzeniowej. Czynsz mieszkaniowy zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyliczony został w następujący sposób:

wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla powiatu poznańskiego wynosi 2.630,- zł

$2.630,- \text{ zł} \times 1,8\% : 12 \text{ m-cy} = 3,95 \text{ zł}$

7. Ustala się czynniki zmniejszające stawki czynszu za lokale mieszkalne :

- | | |
|--|-----|
| 1) lokal bez centralnego ogrzewania | 10% |
| 2) lokal bez gazu przewodowego | 10% |
| 3) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie | 10% |
| 4) lokal bez łazienki | 10% |
| 5) lokal bez wc | 10% |
| 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej | 10% |
| 7) lokal bez instalacji wodociągowej | 10% |
| 8) lokal na poddaszu lub w suterenie | 10% |
| 9) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego | 5% |
| 10) w przypadku lokalu zaadoptowanego z obiektów niemieszkalnych | 5%. |
| 11) lokal w budynku wybudowanym do roku 1945 | 10% |
| 12) lokal w budynku powstałym od 1945 r. do 1970 r. | 5% |
| 13) lokal znajdujący się na terenie gminy Buk | 10% |

8. Czynniki określone w ust. 7 mają zastosowanie do umów najmu zawieranych po dniu wejścia w życie uchwały.
9. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
10. Stawka czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym, bez względu na ilość i rodzaj czynników zmniejszających stawki czynszu za lokale mieszkalne określonych w ust. 7, nie może być niższa niż 1,60 zł za 1m² powierzchni użytkowej.

§ 6

W umowach o najem lokali zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stawki czynszu podwyższa się o 6% kwot obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały.

§ 7

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasową stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku wykonania ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie, zaś koszty konserwacji, napraw i remontów wykonywanego ulepszenia obciążają najemcę.
3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz obniża się zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 7.
4. Podstawą zmiany umowy w zakresie wysokości czynszu jest protokół stwierdzający fakt zmiany czynników, o których mowa w ust. 1 i 3.

§ 8

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

§ 9

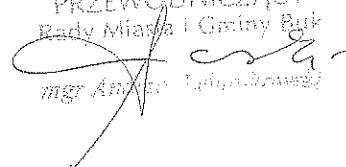
Traci moc uchwała Nr XXV121/96 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 29 marca 1996 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz zasad ustalania czynszu wolnego.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Buk.

§ 11

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Buk

mgr Andrzej Łajda

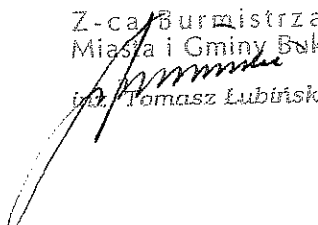
Uzasadnienie :

**do Uchwały Nr LV/314/2002 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 sierpnia 2002 r.
w sprawie : ustalenia zasad polityki czynszowej**

Od 10 lipca 2001 r. obowiązuje nowa ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która uchyliła częściowo dotychczas obowiązującą ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r.

Zgodnie z art.21 ust.1 oraz ust.2 pkt.4 Rada ma obowiązek podjąć uchwałę w sprawie zasad polityki czynszowej.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Z-ca Burmistrza
Miasta i Gminy Buk

mgr Tomasz Lubicki