

**UCHWAŁA NR XIX/107/2012
RADY GMINY KIKÓŁ**

z dnia 19 czerwca 2012 r.

w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i 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.1441 Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146 i Nr 106, poz.675, 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 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, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz.602, Nr 167, poz.1193 i Nr 249, poz.1833; z 2007 r. Nr 128, poz.902 i Nr 173, poz.1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13; z 2011 Nr 224, poz. 1342) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady polityki czynszowej w latach 2012-2016, które stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kikół.

§ 2. 1. Zasady polityki czynszowej stanowią podstawę ustalenia przez Wójta Gminy Kikół w drodze zarządzenia stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 3. Zasadą polityki czynszowej objęte są następujące rodzaje czynszów:

- 1) lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i oznaczony
- 2) lokale zamienne
- 3) lokale socjalne
- 4) za pomieszczenia tymczasowe

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

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego ustala Wynajmujący.

3. Podstawę wyjściową dla ustalenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 29 marca 2012 r. poz. 742) na okres od 1 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. dla średniego wskaźnika wojewódzkiego w wysokości: 3.823 zł, co stanowi maksymalnie 9,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie i wynoszą:

- 1) 2012r. – 3,00 zł/1m², co stanowi 0,94 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku,
- 2) 2013r. – 1,00% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku,
- 3) 2014r. – 1,05% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku,
- 4) 2015r. – 1,10% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku,
- 5) 2016r. – 1,15% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wartością użytkową lokalu:

1. Podwyższających bazową stawkę czynszu:

- 1) lokal posiada łazienkę 15%,
- 2) lokal posiada centralne ogrzewanie 20%,
- 3) lokal posiada wodociąg 5%,
- 4) lokal posiada kanalizację 10%,
- 5) lokal posiada ciepłą wodę z kotłowni centralnej 5%.

2. Obniżających bazową stawkę czynszu:

- 1) zły stan techniczny budynku – 10%,
- 2) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) – 5 %.

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

2. Stawkę czynszu określoną w ust.1 stosuje się odpowiednio do pomieszczeń tymczasowych.

§ 7. Wysokość i zasady podwyższania, obniżania i innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn występujących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się zgodnie z aktualnym wyposażeniem lokalu.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający powstanie czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

4. Poprawa standardu mieszkania przez najemcę na własny koszt po uzyskaniu uprzedniej zgody wynajmującego nie powoduje wzrostu stawki czynszu.

§ 9. Czynsz za najem płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

§ 10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy praw

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kikół.

§ 12. Traci moc uchwała Nr X/52/99 Rady Gminy Kikół z dnia 17 listopada 1999 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Sadowski

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 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 ze zmianami) wskazuję potrzebę uchwalenia „ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2012-2016”

Przewodniczący Rady Gminy


Jacek Sadowski