

**UCHWAŁA NR III/31/02  
RADY GMINY GORZYCE  
z dnia 17 grudnia 2002r.**

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2003 – 2007 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) oraz art. 7, art. 8 pkt 1 i 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. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), w związku z art.95 ustawy z dnia 20 czerwca 2002 r. o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta ( Dz.U. nr 113 poz.984 z późn. zm.)

**Rada Gminy Gorzyce  
uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzyce na lata 2003 - 2007 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Upoważnia się Organ wykonawczy Gminy Gorzyce do ustalania podwyżek czynszów oraz stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Gorzyce zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 1 stycznia 2003 r.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
*Ant. Stanisław Sitek*

**Zasady polityki czynszowej w latach 2003 - 2007**

§ 1.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
  - a) czynsz za najem lokali mieszkalnych
  - b) czynsz za najem lokali socjalnych

§ 2.

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną klatek schodowych.
2. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych tylko w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 3.

Czynsz za lokale mieszkalne, socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminny.

§ 4.

1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala organ wykonawczy Gminy Gorzyce
2. Podwyższanie stawki czynszu miesięcznego za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będzie dokonywane raz w roku, za wyjątkiem podwyżki stawki czynszu przewidzianej w § 7 niniejszych zasad.
3. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 5.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
2. Obmiary powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

§ 6.

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

§ 7.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.
4. Jeżeli najemca na własny koszt za zgodą wynajmującego dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz; w razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.



§ 8.

Czynsz najmu płacony jest z góry do 20 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formy.

§ 9.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) uiszczać comiesięczne odszkodowanie, odpowiadające wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 10.

1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1.1 Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- |   |        |
|---|--------|
| a) wyłączenie w.c.                        | - 15 % |
| b) centralne ogrzewanie                   | - 15 % |
| c) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne | - 15 % |
| d) łazienka wraz z w.c.                   | - 20 % |

1.2 Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- |   |        |
|---|--------|
| a) mieszkanie zawilgocone i zagrzybione                   | - 10 % |
| b) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki | - 5 %  |

2. Objasnienia czynników wpływających na poziom czynszu:

- 1) czynniki obniżające stawkę czynszu (ust. 1 pkt 1.2) dotyczą stawki czynszu ustalonej po uwzględnieniu czynników określonych w ust. 1 pkt 1.1,
- 2) przez w.c. rozumie się doprowadzoną na koszt wynajmującego do wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli wraz z spluczką. Dotyczy to również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,
- 3) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowe - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, baterii, muszli wraz z spluczką, umywalki, brodzika, piecyka kąpielowego ( elektrycznego itp.),
- 4) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
- 5) przez urządzenia wodociągowe - kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo), zainstalowane na koszt wynajmującego,
- 6) podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybiony i zawilgocony jest opinia wydana przez rzeczoznawcę lub osobę posiadającą uprawnienia budowlane

§ 11

1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.
2. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.
3. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*inż. Stanisław Sitek*