

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10

1.Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn zm) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2.W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne jest 3% wartości odtworzenia lokalu, liczonego w skali roku. Przez koszt odtworzenia należy rozumieć średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu na terenie danego województwa. Koszt ten ustalany jest przez Wojewodę i podawany do publicznej wiadomości co 6 miesięcy w formie obwieszczenia. Aktualna wartość odtworzeniowa lokalu na terenie województwa świętokrzyskiego za okres od 01 kwietnia 2012 r. do 30 września 2012 r. wynosi 2 928,98 zł. Zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu w Gminie dla lokali komunalnych może wynosić 7,32 zł/m².

3.Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² w lokalach pełno standardowych, wyposażonych we wszystkie instalacje, od 01 lipca 2012 roku wynosić będzie 4,36 zł.

4.Na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne utrzymuje się dotychczasowy system obniżek stawki bazowej czynszu za 1 m² w sposób następujący :

Lp	Nazwa czynnika obniżającego	Wysokość obniżki w %
1	Położenie lokalu :kondygnacja - suterena	10 %
2	Brak instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej	10%
3	Brak c centralnego ogrzewania	10%
4	Brak instalacji gazowej	5%
5	Ciemna kuchnia	5%
6	Brak EC lub łazienki	5 % za każdy
7	Rezygnacja lokatorów ze sprzątnia klatki schodowej, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni przez zarządcę budynków (w przypadku rezygnacji wszystkich najemców budynku)	10%

5. Wysokość stawki bazowej czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sandomierz za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Sandomierza w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

6. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż 1 raz w roku. Wzrost stawki bazowej czynszu, nie może przekroczyć 10% w skali roku, stawki obowiązującej. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym. Podwyższanie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odbiór ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest uiszczać do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem gdy strony ustaliły inaczej.

7. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

8. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc opłacać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu.

9. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak : wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz Sandomierza może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na nie spełnianie kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie „ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej, jest terminowe opłacanie czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela, za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz uregulowanie zaległości czynszowych na podstawie zawartej z najemcą ugody, w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn nie płacenia czynszu, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja

z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu, dotychczas zajmowanego lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

10. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

11. Ustala się, że z wnioskiem o obniżkę stawki czynszowej o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku, gdy stawka czynszu odpowiadać będzie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Obniżki czynszu będą regulowane odrębnym zarządzeniem Burmistrza Miasta Sandomierza. Aktualnie najemcy w celu zmniejszenia obciążeń związanych z utrzymaniem lokalu mogą korzystać z dodatku mieszkaniowego.