

UCHWAŁA Nr XXXVI/493/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2001 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 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm) 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), uchwala się, 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 zamienne,
- c) za lokale socjalne,

§ 3

1. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni, oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.
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 w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 4

1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu wg. załącznika do uchwały.
2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 5

Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 6

Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej uchwała Zarząd Miasta Kalisza.

§ 7

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 gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 8

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

§ 9

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć 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 zgodnie z załącznikiem
3. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%. Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.
4. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2

§ 10

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 13

1. Zobowiązuje się Zarząd Miasta Kalisza do nieustalania stawek czynszu oraz wysokości procentowej czynników obniżających te stawki na poziomie wyższym niż stawki czynszu ustalone na 2001 r. dla zasobów komunalnych miasta Kalisza.
2. Zasada o której mowa w ust. 1 dotyczy stawek czynszu na 2001 r.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa wielkopolskiego.

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/493/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2001 r.
w sprawie ustalenia zasady
polityki czynszowej**

Czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie
- lokal bez centralnego ogrzewania
- lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki
- lokal bez gazu przewodowego
- lokal bez wc
- lokal bez instalacji wodnej
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej
- lokal w suterenie lub na poddaszu
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki
albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan
techniczny albo mieszkanie, w którym ze względu na
zły stan techniczny podstemplowano stropy
- lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki
- lokal powyżej piątej kondygnacji w budynku
bez windy
- lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia
naturalnego
- lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej
albo kuchni wspólnej)

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały Nr XXXVI/493/2001
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2001 r.

w sprawie **ustalenia zasad polityki czynszowej.**

W dniu 10 lipca 2001 r. ogłoszona została i weszła w życie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa ta m. in. zobowiązała radę gminy do ustalenia zasad polityki czynszowej. Z chwilą wejścia w życie w/cyt. ustawy straciły moc przepisy dotychczas obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Z uwagi na brak przepisów przejściowych powstała luka prawna polegająca na tym, iż przestała obowiązywać uchwała Rady Miejskiej Kalisza ustalająca stawki czynszu, która uchwalona była na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy, a nie zostały określone nowe zasady. Zaistniała sytuacja uniemożliwia zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.