

UCHWAŁA Nr XI/100//2015
Rady Gminy Rudna
z dnia 2 listopada 2015 roku

**w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Rudna na lata 2012 - 2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.), Rada Gminy Rudna uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr IX/ 97/ 2011 Rady Gminy Rudna z dnia 28 grudnia 2011 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudna na lata 2012 - 2016, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) Załącznik Nr 4 pn. „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu” otrzymuje nowe brzmienie określone załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealnienia opłat za użytkowanie mieszkania.

Wzrost czynszu powinien zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2012-2016, aby wpływy pozwalały na pokrycie nie tylko kosztów bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniły również pozyskanie środków na remonty.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rudna.

Wójt Gminy Rudna określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu:

1) Czynniki obniżające:

- lokal położony w suterenie – 10 %,
- lokal położony na poddaszu – 10 %,
- lokal położony w budynku o złym stanie technicznym – 20%,
- lokal położony w budynku wybudowanym przed 1945 r. -10%,
- lokal bez wyposażenia technicznego – 10 %,
- lokal wspólny (wspólna kuchnia, łazienka, ubikacja) – 10%.

Za instalację uważa się element wyposażenia technicznego budynku, którego budowa umożliwi doprowadzenie do budynku (mieszkania) ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu, energii elektrycznej oraz odprowadzenie ścieków.

2) Czynniki podwyższające:

- lokal wyposażony w łazienkę i wc + 10%,
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie etażowe + 10%,
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe + 30%
- lokal położony w budynku ocieplonym (termoizolacja) + 30%,
- lokal wyposażony w gaz przewodowy + 10%,
- lokal po remoncie kapitalnym + 10%,
- lokal położony na parterze i I piętrze +10%,
- lokal położony w budynku wybudowanym po roku 1970 do 2000 r. +10%,
- lokal położony w budynku wolnostojącym jednorodzinny +20%,
- lokale o powierzchni powyżej 72,00 m² + 20%,
- lokal usytuowany w budynku wolnostojącym (max. do 4 lokali) + 30%.

Obniżenie i podwyższenie czynszu może nastąpić tylko w przypadku wystąpienia z któregośkolwiek ww. czynnika, jednak nie więcej niż 30%.

Podwyższenie czynszu powyżej 30% może nastąpić w przypadku wystąpienia nw. czynników:

- powierzchnia lokalu mieszkalnego powyżej 72,00 m² – nie więcej niż 50%,
- powierzchnia lokalu mieszkalnego powyżej 76,00 m² – nie więcej niż 70%,
- powierzchnia lokalu mieszkalnego powyżej 80,00 m² – nie więcej niż 80%,
- budynki, w których położone są lokale mieszkalne, wybudowane po 2000 roku - 200%,
- lokal, w którym zamieszkuje 1 osoba, a normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przekracza więcej niż 30% niż powierzchnia określona dla 1 osoby w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.) – 100 %,
- lokal, który znajduje się w budynku, gdzie na jedną klatkę schodową przypada jeden lokal mieszkalny – 100%.

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny) w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza powierzchnię normatywną lokalu określoną w art. 5 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 ze zm.), Wójt podwyższa stawkę czynszu o 50 %.

Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, jednak nie więcej niż 30%.

Podstawowa stawka czynszu w roku 2016 wynosi 2,52 zł.