

**Zarządzenie nr 180/2008**  
**Burmistrza Miasta Radzionków**

**z dnia 31 grudnia 2008 rok**

**w sprawie określenia wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzionków**

Działając na podstawie art.30 ust.1, ust.2 pkt 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 7 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), § 9 pkt 1 załącznika do Uchwały nr XIX/152/2007 Rady Miasta Radzionków z dnia 28 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków.

**Burmistrz Miasta Radzionków zarządza,  
co następuje:**

§ 1.

Ustala się kategorie ogólnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzionków:

- kategoria I            lokale mieszkalne w budynkach nowowybudowanych oraz w których wykonano kapitalny remont lub adaptację po 2007 r.
  
- kategoria II          lokale mieszkalne w pozostałych budynkach.

§ 2.

1. Ustala się stawki bazowe czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzionków w wysokości:
  - a) czynsz najmu dla lokali zasiedlanych po raz pierwszy oraz dla lokali kategorii I wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – 8,00 zł
  - b) czynsz najmu dla lokali kategorii II wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem, w których wynajmujący wykonał remont – 5,30 zł
  - c) czynsz za lokale mieszkalne w pozostałych budynkach - 4,80 zł
2. Stawka czynszu za lokale wynajmowane osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy- w sytuacji, gdy dochody brutto przekraczają wysokość określoną w uchwale Rady Miasta Radzionków w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - nie może być niższa w stosunku rocznym niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w ust.2 następować będzie w takich terminach jak zmiany stawki bazowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzionków.
4. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się, jako stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.

5. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- |  |       |
|--|-------|
| a) brak centralnego ogrzewania                                     | - 10% |
| b) brak łazienki   | - 10% |
| c) brak wc w mieszkaniu  | - 10% |
| d) brak gazu przewodowego  | - 10% |
| e) lokal położony w suterenie                                      | - 10% |
| f) lokal położony na parterze                                      | - 5%  |
| g) lokal położony na poddaszu                                      | - 5%  |
| h) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | - 5%  |

6. Przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki.
7. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenia posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera, itp.).
8. Przez centralne ogrzewanie rozumie się energię ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).
9. Przez gaz przewodowy rozumie się instalację gazową doprowadzoną do lokalu.
10. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.
11. Zainstalowane przez najemcę na własny koszt urządzenia techniczne (po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego) wpływające na wysokość czynszu, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.
12. Zapisów ust.5 pkt a i d nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych oraz budynkach i lokalach powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
13. W przypadku zawarcia umowy najmu z najemcą na lokal mieszkalny powstały w wyniku dokonanej na własny koszt przez najemcę - adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, najemca może po złożeniu wniosku i zawarciu z wynajmującym stosownej umowy, dotyczącej rozliczenia poniesionych nakładów, otrzymać obniżkę stawki bazowej czynszu lub zostać zwolniony z płatności czynszu na okres ustalony w zawartej umowie.
14. W przypadku o którym mowa w ust.13, ust. 1 pkt. a i b nie ma zastosowania.

15. W przypadku poniesienia przez wynajmującego dodatkowych nakładów finansowych -na remonty nieruchomości w wyniku, których nastąpi trwale ulepszenie usytuowanych w nich lokali mieszkalnych zwiększających ich wartość użytkową - stawka bazowa czynszu może zostać podwyższona w skali roku do 10% w odniesieniu do poniesionych nakładów.
16. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
17. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżenie czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzionków w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie, co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
18. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Miasta Radzionków.
19. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
20. W razie najmu lokali w jednym pomieszczeniu mieszkalnym wspólnie przez dwóch lub więcej najemców, powierzchnię użytkową pomieszczeń wspólnych oblicza się proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z najemców.

### § 3.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 0,70 zł (słownie: zero złotych 70/100).
2. Stawka bazowa czynszu najmu za lokale socjalne określona w ust. 1 ulega zwiększeniu z tytułu:

		<b>za 1 m<sup>2</sup></b>
a)	wc w mieszkaniu	- + 0,20 zł,
b)	łazienka bez wc	- + 0,20 zł,
c)	łazienka wyposażona w wc	- + 0,30 zł,
d)	gaz przewodowy	- + 0,20 zł.
e)	centralne ogrzewanie	- + 0,70 zł
3. Określonych w ust.2 lit.a i lit.c czynników zwiększających stawkę bazową nie stosuje się łącznie (nie sumuje się), a przyjmuje się stawkę wyższego czynnika.

9

§ 4.

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

§ 5.

Oprócz czynszu lokator zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, do których należą: opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 6.

Zarządca przed zmianą wysokości czynszu zobowiązany jest do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, chyba że w umowie najmu zastrzeżono termin dłuższy.

§ 7.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Komunalnego i Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej.

§ 8.

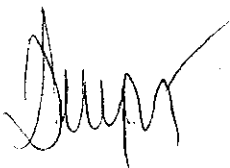
Traci moc Zarządzenie nr 61/2003 Burmistrza Miasta Radzionków z dnia 26 lutego 2003 roku w sprawie określenia wysokości stawek czynszowych za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzionków.

§ 9.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2009 r .

BURMISTRZ

*mgr Gabriel Tobor*



### Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwały Rady Miasta nr XIX/152/2007 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków Burmistrz Miasta ustala wysokość stawek czynszowych obowiązujących w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Wysokość czynszu określa się jako stawkę bazową, która stanowi wartość wyjściową do określenia wysokości czynszu za używanie konkretnego lokalu po zastosowaniu podwyżek lub obniżek.

Zróżnicowanie stawek czynszowych wynika z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią tego artykułu czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej to:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Obecna stawka bazowa dla lokali mieszkalnych wynosi 4,40 zł, a dla lokali socjalnych 0,60 zł i obowiązuje od 1 listopada 2003 r.

Ze względu na wzrost kosztów utrzymania budynków, ze względu na rosnące koszty remontów spowodowane cenami usług ogólnobudowlanych wzrost wysokości czynszów jest konieczny.

Z drugiej strony wysokość czynszu musi uwzględniać możliwości finansowe najemców, aby nie doprowadzić do wzrostu zaległości czynszowych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje, że wysokość czynszu nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Dla województwa śląskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na IV kwartał 2008 r. i I kwartał 2009 r. wynosi 3 235,00 zł.

3% wartości tego wskaźnika określa maksymalną miesięczną stawkę czynszu w wysokości 8,09 zł.

Przyjęcie nowych stawek w proponowanej wysokości i z uwzględnieniem zróżnicowania na lokale socjalne i mieszkalne oraz lokale w budynkach nowo wybudowanych i po kapitalnym remoncie uważa się za uzasadnione.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr Krzysztof Kula