

UCHWAŁA Nr .XXXV/32//01
Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia28.05.2001.....

**W sprawie: wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy
Jaworzyna Śląska.**

Na podstawie:

- art. 26, art.26a ust.1 i 2 Ustawy z dnia 02 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity z 1998 roku Dz.U.Nr 120 poz.787 z późniejszymi zmianami)
- art.18 ust.2 pkt.15 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996 roku Dz.U.Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami)

uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie miasta i gminy Jaworzyna Śląska w następujących wysokościach
 - a) w okresie od 01 sierpnia 2001 roku do 31 stycznia 2002 roku - ..1,38... zł miesięcznie
 - b) w okresie od 01 lutego 2002 roku do 31 lipca 2002 roku - .1,52... zł miesięcznie
2. Określone wysokości stawek czynszu regulowanego obowiązują w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykaz czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wysokość czynszu regulowanego za lokal mieszkalny wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu określonej w § 1. ust.1 niniejszej uchwały oraz sumy czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową podanych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 4.

1. Zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za lokale mieszkalne mogą być rozkładane na raty.
2. Decyzję w tych sprawach podejmować będzie Wynajmujący na pisemny wniosek najemcy.

§ 5.

1. Dla najemcy, który dokonał ulepszeń w lokalu na własny koszt, po uzyskaniu wcześniejszej na to zgody Wynajmującego, nie stosuje się czynników podwyższających stawkę czynszu regulowanego określonych w § 2 uchwały.

2. Naliczenie nowej stawki czynszowej może nastąpić tylko w przypadku zwrotu najemcy kosztów ulepszenia lokalu według ich aktualnej wartości.

§ 6.

Wysokości opłat określone w § 1. pkt.1 obowiązywać będą od dnia 01.08.2001r. oraz od dnia 01.02.2002r.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Jaworzyna Śląska.

§ 8.

Traci moc :

1. Uchwała nr LIII/22/98 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 20.05.1998 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Jaworzyna Śląska.
2. uchwała nr XXIV/27/2000 z dnia 21.06.2000 roku w sprawie zmiany uchwały nr LIII/22/98 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 20.05.1998 roku określającej stawki czynszu za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Jaworzyna Śląska.

§ 9.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Artur Nazimek
Artur Nazimek

Czynniki różnicujące stawki czynszu regulowanego w lokalu mieszkalnym.

	% obniżki czynszu w stosunku do stawki czynszu regulowanego
<u>I. czynniki obniżające stawkę czynszu regulowanego</u>	
1. położenie lokalu na terenie wiejskim	10
2. mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej (1)	10
3. mieszkanie w suterenie lub na niskim parterze (podłoga na poziomie chodnika)	10
4. WC poza budynkiem	10
	% podwyżki czynszu w stosunku do stawki czynszu regulowanego
<u>II czynniki podwyższające stawkę czynszu regulowanego</u>	
1. lokal posiadający łazienkę (2)	10
2. lokal posiadający instalację c.o lub c.w	25
3. lokal posiadający instalację gazu przewodowego (4)	10
4. lokal w budynku wyposażonym w inst. gazu przewodowego (piony gazowe) (3)	10

Objaśnienia znaków (1), (2), (3), (4):

- (1) – przez instalację wodno - kanalizacyjną rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe, wodne (hydrofor), kanalizacyjne (szambo)
- (2) - przez łazienkę rozumie się w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody z urządzeniami zainstalowanymi w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, pieca kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera, itp.)
- (3) -przez instalację gazu w budynku rozumie się wykonanie pionów wraz z podejściami na założenie liczników gazowych (gazomierzy) wykonanych przez wynajmującego.
- (4) - przez instalację w lokalu rozumie się instalację doprowadzającą gaz do urządzeń wykonane przez wynajmującego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Artur Nazimek
Artur Nazimek

uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Jaworzyna Śląska.

Projekt niniejszej uchwały sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 02 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, gdzie w art.26 i 26a określa się między innymi, że Rada Gminy w drodze uchwały określa wysokość stawek czynszu regulowanego na okres 12 miesięcy od dnia wejścia tej uchwały w życie.

Wysokość czynszu nie może przekraczać wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego /obecnie stanowi to kwotę 2.442zł ,co w przeliczeniu na miesięczną wysokość czynszu za 1m² stanowi kwotę 6,11zł/1m², której Rada Gminy ustalając czynsz nie może przekroczyć/.

Zmiana wysokości stawek czynszu regulowanego spowodowana jest wzrostem kosztów utrzymania i zabezpieczenia bieżącej eksploatacji istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz potrzebą stopniowego urealniania stawek czynszu w związku z założonym w ustawie uwolnieniem stawek czynszowych, które ma nastąpić po upływie 2004r.

Proponowany wzrost stawek czynszowych o 15% w okresie od 01.08.2001r. do 31.01.2002r. tj.z kwoty 1.20zł/1m² do kwoty 1.38zł/1m², oraz o 10% w okresie od 01.02.2002r. do 31.07.2002r. tj. z kwoty 1,38zł/1m² do kwoty 1,52zł/1m² uwzględnia fakt zupełnego nie podnoszenia czynszu w roku bieżącym a także fakt występującej inflacji w roku ubiegłym /ok.10%/ i planowanej na rok bieżący /ok.6%/.

Wzrost czynszów- proces urealniania ich wysokości ma też znaczenie dla prowadzonej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych. Dotowanie do kosztów prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w zasobie komunalnym nie sprzyja podejmowaniu przez najemców decyzji o wykupie swoich mieszkań- stąd stopniowe urealnianie czynszów winno pobudzić proces prywatyzacji mieszkań.

Zamierzone zmiany w organizacji i formach działalności dotychczasowego ZGKiM również łatwiej będzie przeprowadzać w sytuacji możliwie dużego stopnia urealniania czynszów i kosztów.

Mając zatem powyższe na uwadze podjęcie tej uchwały jest potrzebne i zasadne.

BURMISTRZ
Edylna Dydyca