

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony
 - b/ za lokale zamienne
 - c/ za lokale socjalne
2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego oraz lokalu socjalnego ustala Wójt Gminy Mielno.
3. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty eksploatacji, koszty konserwacji i drobnych napraw, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości i porządku, energii cieplnej i elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.
3. 2. Najemca lokalu oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i cieplnej, gazu, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych, w wypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, a także pokrywaniu kosztów w przypadku wystąpienia różnic pomiędzy odczytem z licznika głównego wody i zużycia ścieków a sumą odczytów liczników zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach.
4. 1. Ustalono w , że czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu to:

1.	Położenie budynku w centrum	+ 10%
2.	Lokal wyposażony w 1 element techniczne lub instalacje	+ 2,5%
3.	Lokal wyposażony w 2 element techniczne lub instalacje	+ 5%
4.	Lokal wyposażony w 3 elementy techniczne lub instalacje	+ 7,5%
5.	Lokal wyposażony w 4 elementy techniczne lub instalacje	+ 10%
6.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny - w trakcie wykwaterowania lub w budynku gospodarczym	- 30%
7.	Wspólna klatka schodowa wykorzystywana przez instytucje publiczne	- 5%
8.	Lokal z częścią wspólną (wc, łazienka, przedpokój, kuchnia, itp.)	- 10%
9.	Lokal z kuchnią bez światła dziennego	- 5%
10.	Ogólny stan techniczny budynku (w granicach)	+10%: - 30%

4.2. Elementy techniczne lub instalacje to:

- 4.2.1. poddasze nieużytkowe w części wspólnej - strych
- 4.2.2. oddzielne pomieszczenie w.c. i łazienka w jednym mieszkaniu
- 4.2.3. instalacja centralnego ogrzewania w budynku
- 4.2.4. gaz przewodowy w budynku
- 4.3. Przy zastosowaniu obniżki z tytułu przeznaczenia budynku do rozbiórki nie stosuje się żadnej innej obniżki.
- 4.5. Ustala się dwie strefy mające wpływ na wysokość czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony, wg. ulic, dróg:

I strefa: + 10% stawki bazowej czynszu

Budynki położone wzdłuż drogi powiatowej Nr 0354Z

II strefa: 0% stawki bazowej czynszu (bez zwwyżki i zniżki)

Pozostałe strefy

- 4.6. Zapis ust. 4.1. i 4.2. nie ma zastosowania do lokali socjalnych.
- 4.7. Suma wszystkich obniżek stawki czynszu wynikających z ust. 4.1. i 4.2. nie może być większa niż 50%
- 4.8. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.
- 5.1. Stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych w ust. 4 ust. 1 i 2 niniejszego załącznika.
- 5.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 6. 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. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
- 7.1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.

7. 2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu zgodnie z ust. 4.1. niniejszego załącznika.
- 7.3. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
- 7.4. Zmiana stawki czynszu wynikająca z zapisu ust. 7.1. i 7.2. nastąpi z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 7.5. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.
9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
10. W latach 2012-2016 podwyżka czynszu w danym roku kalendarzowym nie może doprowadzić do wysokości czynszu przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
11. W sprawach dotyczących czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.
12. Na szacowanie wielkości dochodów z tytułu czynszów w latach 2012 –2016 wpływ mają następujące zdarzenia:
- intensywność zbywania lokali;
 - realizowanie podwyżek czynszów;
 - poziom zamożności lokatorów;
 - wielkość zmian kategorii lokali mieszkalnych na socjalne;
 - skuteczna windykacja należności czynszowych;
 - wdrożenie programu odpracowania czynszu.

W latach 2012-2016 planuje się dokonać podwyżek czynszu na poziomie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych lub wskaźnik inflacji.