

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 1. 1. Burmistrz Miasta Sochaczew zarządzaniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących z skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż jeden raz w roku.

2. Burmistrz Miasta Sochaczew określając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 2. Upoważnia się Burmistrza Miasta Sochaczew do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic 3 % wartości odtworzeniowej, po analizie skutków podwyżki czynszów.

§ 3. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe i lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Sochaczew.

§ 4. 1. Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych, odpowiednio do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali winna odpowiadać kosztom administrowania, remontów i modernizacji budynków.

2. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór odpadów stałych, nieczystości płynnych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania: za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w pkt. 1 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 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m – w 50%, a o wysokości mniejszej niż 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.

5. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzanych ulepszeń w lokalu, dokonywanych na jego wniosek przez wynajmującego lub za zgodą wynajmującego przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.

§ 5. 1. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższony w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego może zostać czasowo obniżony na uzasadniony wniosek zainteresowanego.

§ 6. 1. Czynsz w lokalach mieszkalnych zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Sochaczew, w budynkach nowowytbudowanych może wynosić do 4% wartości odtworzeniowej.

2. Czynsz w pomieszczeniach tymczasowych i lokalach socjalnych zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Sochaczew w budynkach nowowytbudowanych lub modernizowanych może wynosić do 2% wartości odtworzeniowej.

§ 7. 1. Opłaty za lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Sochaczew, o tych samych walorach powinny być porównywalne.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz z uwzględnieniem poniższych zasad:

3. Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Ustala się *czynniki* mające wpływ na procentowe zwiększenie lub zmniejszenie stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem zasady, że w lokalu z instalacją wodno-kanalizacyjną, elektryczną, c.o., łazienką z WC obowiązuje stawka bazowa 100%.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę bazową czynszu zgodnie z tabelą nr 5.

Tabela 5. Wykaz czynników podwyższających stawkę bazową czynszu określonego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ze względu na podwyższony standard wartości użytkowej lokalu

Lp.	Czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu mieszkalnego	Stopień podwyższenia czynszu w stosunku do stawki bazowej [%]
1.	Lokale posiadające ciepłą wodę , z wyjątkiem lokali wyposażonych w tempy elektryczne	+10

6. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z Tabelą 5A.

Tabela 5A. Wykaz czynników obniżających stawkę bazową czynszu określonego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ze względu na obniżony standard lokalu

l.p.	Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu mieszkalnego	Stopień obniżenia czynszu w stosunku do stawki bazowej [%]
1.	Brak c.o.	-15
2.	Brak c.w.	-15
3.	Gdy najemcy korzystają wspólnie z innymi z pomieszczeń kuchni, łazienki, WC	-10
4.	Brak urządzeń zaopatrzenia w wodę bezpośrednio w lokalu	-10
5.	Lokal usytuowany na parterze, ostatniej kondygnacji budynku	-10
6.	Lokal składający się z odrębnych izb	-15
7.	Przeznaczony na podstawie decyzji do rozbiórki, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora.	-50

7. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej.

8. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu w związku z podwyższeniem lub obniżeniem standardu technicznego należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wystąpienia czynników przedstawionych w tabeli 5 lub tabeli 5A.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIAJSKIEJ

Jolanta Gonia