

Uchwała Nr 261/ 2003
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 27.10.2003 r.

w sprawie zasad polityki czynszowej

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2001r. Nr 71 poz.733 z późniejszymi zmianami / Rada Miejska w Radomiu uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale mieszkalne,
- 2/ za lokale socjalne.

§ 3

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Najemca poza opłatą czynszu ponosi koszty zużytych dla własnych potrzeb składników energetycznych i usług np. energia elektryczna, energia cieplna, gaz, woda i inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę.
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego 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 gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania: nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów, logii, antresoli, pralni,

suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału /PN-70 B-02365 i PN-ISO-9836/. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w właściwej Polskiej Normie /PN-70 B-02365 i PN-ISO-9836/. 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.

§ 4

Ustala się zasady naliczania i kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych według Załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 5

1. Kryteria i czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa w § 4 niniejszej uchwały stosuje się przy zawieraniu umowy najmu.
2. Stawka czynszu najmu ustalona na podstawie kryteriów szczegółowo określonych w Załączniku Nr 1 do Uchwały może być podwyższona nie częściej niż co 6 miesięcy.
3. Podwyżki czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekroczyć:
 - 1/ 50% dotychczasowego czynszu - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
 - 2/ 25% dotychczasowego czynszu - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % i nie przekracza 2 % wartości odtworzeniowej,
 - 3/ 15% dotychczasowego czynszu - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.
4. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, którego wysokość ogłasza Wojewoda Mazowiecki co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w drodze obwieszczenia.

§ 6

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń określonych w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 7

Wysokość czynszu nie może przekraczać w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej danego lokalu mieszkalnego.

§ 8

Czynsz najmu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu naliczany jest:

1. za lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
Zapis ten dotyczy stosunku prawnego powstałego po wejściu w życie niniejszej uchwały.
2. osobom, zajmującym lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez okres nie krótszy niż 10 lat, które wступują z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie w/w ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu /art. 30 w/cyt. ustawy/.

§ 9

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

§ 10

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk

wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 12

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Radomia w oparciu o ustalone w niniejszej uchwale zasady, stosownie do art. 8 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomia.

§ 15

Traci moc Uchwała Nr 658/2001 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 26.11.2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej oraz określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale socjalne na 2002r.

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Tadeusz Derlatka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 261/2003 Rady Miejskiej Radomiu z dnia 27.10.2003r. w sprawie zasad polityki czynszowej

1. Stawkę miesięczną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

mieszkalnego należy dla danego lokalu wyliczyć według następującego wzoru:

$$\frac{\text{stawka miesięczna czynszu regulowanego} \times \text{ilość punktów dla danego lokalu}}{\text{wsk. przelicz. kosztu odtw. 1 m}^2 \text{ pow. użyt. bud.} \times \text{wsk. \% wart. odtw. 1m}^2 \text{ lokalu : 12 m - cy}} = \text{50 pkt}$$

2. Dla potrzeb stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przyjmuje się :

a/ wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu radomskiego ustalany Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego

b/ wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu

3. Stawkę miesięczną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego należy dla danego lokalu wyliczyć według następującego wzoru:

$$\frac{\text{stawka miesięczna czynszu} \times \text{ilość punktów dla danego lokalu}}{\text{wsk. przelicz. kosztu odtw. 1 m}^2 \text{ pow. użyt. bud.} \times \text{wsk. \% wart. odtw. 1m}^2 \text{ lokalu : 12 m - cy}} = \text{50 pkt}$$

4. Dla potrzeb stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego przyjmuje się:

a/ wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu radomskiego ustalany Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego

b/ wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu

5. Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

6. Jako standardowy lokal mieszkalny w Radomiu przyjmuje się lokal położony

w budynku wybudowanym w latach 1970-1989; wyposażony w łazienkę i w.c., instalację c.o. sieciową, instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z dwóch pokoi z kuchnią; położony na pierwszym piętrze budynku zlokalizowanego w I strefie miasta; ze sprzątaniem budynku i przyległej posesji – łącznie 50 punktów.

**KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK
CZYN SZU Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW
PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH
WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:**

I. Ogólny stan techniczny budynku:	skala pkt. od –1 do 21
1. Budynki zbudowane po 1995r.	21 pkt
2. Budynki zbudowane i budynki po renowacji po 01.01.1990 r.	11 pkt
3. Budynki zbudowane od 01.01.1970 r. do 31.12.1989 r.	10 pkt
4. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960 r. do 31.12.1969 r.	9 pkt.
5. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	8 pkt
6. Budynki zbudowane do 31.12.1945 r.	7 pkt
7. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974 r.	10 pkt
8. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt
8. Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	-1 pkt

II. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:	skala pkt. od –1 do 7
1. Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego	4 pkt.
2. Instalacja ogrzewania elektrycznego	4 pkt
3. Instalacja ogrzewania gazowego - piec dwufunkcyjny	7 pkt
4. Indywidualne ogrzewanie gazowe	4 pkt
5. Instalacja ciepłej wody sieciowej	6 pkt
6. Instalacja gazowa	2 pkt
7. Instalacja wodociągowa	2 pkt
8. Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
9. Brak instalacji gazowej	0 pkt
10. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	-1 pkt

- | | |
|---|-------|
| 11. Ogrzewanie piecowe /węglowe/ | 3 pkt |
| 12. Instalacja centralnego ogrzewania etażowego | 4 pkt |

III. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego: skala pkt. od –2 do 12

- | | |
|--|---------|
| 1.Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wociągowo-kanalizacyjną) | 12 pkt |
| 2.Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną) | 8 pkt |
| 3.Łazienka poza lokalem | 6 pkt |
| 4.W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną) | 5 pkt |
| 5.W.c. poza lokalem | 1 pkt |
| 6.W.c. poza budynkiem | 0 pkt |
| 7.Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi) | - 1 pkt |
| 8.„Ślepa” kuchnia | -1 pkt |
| 9.Wnęka kuchenna | -2 pkt. |
| 10.Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. „rotacyjnych”) | -2 pkt |
| 11.„Pojedynka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych) | -2 pkt |
| 12.1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych) | 1 pkt |
| 13.1 pokój + kuchnia | 2 pkt |
| 14.2 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną | 2 pkt |
| 15.2 pokoje + kuchnia | 3 pkt |
| 16.3 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną | 3 pkt |
| 17.3 pokoje + kuchnia | 5 pkt |
| 18.4 pokoje + kuchnia | 7 pkt |
| 19.5 pokoi i więcej + kuchnia | 9 pkt |

IV. Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta: skala pkt. od 3 do 6

IV. Lokalizacja budynku na terenie miasta:

1. Strefa pierwsza zamknięta ulicami :Żółkiewskiego , Mieszka I, Królowej Jadwigi ,

Łokietka, Czarnieckiego, Kielecka, Maratońska do Dębowej, Sucha, Wośnicka /Osiedle Wośniki/, Limanowskiego , Toruńska, Wierzbicka, Sycyńska wzdłuż torów do Gajowej , Armii Ludowej , Armii Krajowej, Wyścigowa, Idalińska, Słowackiego, Wojska Polskiego , Odrodzenia, Komunalna, Zwoleńska , Szczecińska , Lubelska do torów kolejowych i torem kolejowym do Żółkiewskiego -	-	6 pkt
2. Strefa druga : pozostały obszar do granic miasta	-	3 pkt

V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego: skala pkt. od 0 do 10

1. Piętra: I, II w budynku bez dźwigu, z dźwigiem	6 pkt
2. Piętro III w budynku bez dźwigu, z dźwigiem	4 pkt
3. Piętro IV w budynku bez dźwigu, z dźwigiem	3 pkt
4. Parter i piętra powyżej IV wzniesione w budynku bez dźwigu i z dźwigiem	2 pkt
5. Małe domy mieszkalne (budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale)	3 pkt
6. Budynki parterowe, w których znajdują się co najwyżej 4 lokale, z zagospodarowanymi terenami zielonymi i placami zabaw (mini osiedle)	8 pkt
7. Lokal w oficynie	0 pkt
8. Lokal w suterenie	0 pkt
9. Lokal na poddaszu	0 pkt
10. Odrębne wejścia do każdego lokalu mieszkalnego	5 pkt
11. Możliwość zagospodarowania terenów przyległych do budynku na przydomowe ogródki i rekreację	10 pkt

VI. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji: skala pkt. od -1 do 3

1. Sprzątanie budynku i przyległej posesji	3 pkt
2. Sprzątanie przyległej posesji	1 pkt
3. Bez Sprzątania budynku i przyległej posesji	- 1 pkt