

ZARZĄDZENIE NR 0050.352.2024
BURMISTRZA TOSZKA

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu komunalnego i socjalnego lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Toszek.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465 z późn. zm.), art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2023.725 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLV/551/2022 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2022-2026, zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się od 1 kwietnia 2025 r. stawkę bazową czynszu za najem komunalny lokali mieszkalnych w wysokości **4,00 zł** (cztery złote) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Ustala się 1 kwietnia 2025 r. stawkę czynszu za najem socjalny lokali mieszkalnych w wysokości **1,20 zł** (jeden złoty 20/100) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Ustala się od 1 kwietnia 2025 r. stawkę czynszu za najem komunalny lokali mieszkalnych stanowiących budynki jednorodzinne w wysokości **5,20 zł** (pięć złotych 20/100) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obejmującej również opłatę za użytkowanie gruntu działki, na której zlokalizowany jest budynek, jeśli powierzchnia gruntu nie przekracza 500 m². W przypadku gdy powierzchnia działki gruntu, na której posadowiony jest budynek jednorodzinny będący przedmiotem najmu przekracza 500 m², ustala się dodatkową stawkę w wysokości **0,30 zł** za każdy m² gruntu powyżej 500 m².

§ 2. 1. Ze względu na położenie budynku, usytuowanie lokalu w budynku, wyposażenie budynku lub lokali w urządzenia techniczne oraz ze względu na stan techniczny budynku wprowadza się czynniki podwyższające i czynniki obniżające bazową stawkę czynszu najmu.

2. Czynników zwiększających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu nie stosuje się w przypadku najmów socjalnych.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową, o której mowa w ust. 1:

- a) budynek w lokalu usytuowanym na terenie sołectwa (**5%**)
- b) ślepa kuchnia (**5%**)
- c) ubikacja na korytarzu (**10%**)
- d) ubikacja poza budynkiem (**20%**)
- e) lokal usytuowany na strychu lub poddaszu (**5%**)
- f) zły stan techniczny budynku (**5%**)

§ 3. 1. Obniżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników obniżających jego wysokość, ustalana jest lub weryfikowana jest indywidualnie dla każdego lokalu z inicjatywy najemcy. W przypadku umów zawieranych po wejściu w życie niniejszego zarządzenia, obniżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników obniżających jego wysokość, ustalana jest w umowie najmu.

2. Łączna wartość obniżki czynszu nie może przekroczyć 30% stawki bazowej, o której mowa w ust. 1.

3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową, o której mowa w ust. 1:

- a) lokal zlokalizowany przy ul. Rynek w Toszku (**5%**)
- b) łazienka w lokalu (**5%**)
- c) instalacja gazowa w lokalu (**10%**)
- d) centralne ogrzewanie w lokalu (**5%**)

e) termomodernizacja lub częściowa termomodernizacja budynku (**10%**) polegająca na wykonaniu co najmniej dwóch elementów spośród wymienionych: ocieplenie ścian zewnętrznych, ocieplenie dachu lub stropodachu, ocieplenie stropów nad ostatnią kondygnacją lub nad piwnicami, remont instalacji CO obejmujący wymianę grzejników, wymiana stolarki okiennej w lokalu, wymiana stolarki drzwiowej w lokalu.

§ 4. 1. Podwyżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników podwyższających jego wysokość, ustalana jest lub weryfikowana jest indywidualnie dla każdego lokalu z inicjatywy zarządcy działającego w imieniu wynajmującego. W przypadku umów zawieranych po wejściu w życie niniejszego zarządzenia, podwyżka czynszu, wraz ze specyfikacją czynników podwyższających jego wysokość, ustalana jest w umowie najmu.

2. Łączna wartość podwyżki czynszu nie może przekroczyć 30% stawki bazowej, o której mowa w ust. 1.

3. Podwyżki i bonifikaty czynników zwiększających i obniżających opłatę czynszową, o których mowa w ust. 6 i 9, sumują się.

4. Obniżki czynszu nie stosuje się, jeżeli:

a) lokator utracił tytuł prawny do lokalu;

b) najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy, chyba że najemca podejmie działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia, w szczególności zawrze ugodę w sprawie spłaty zobowiązań;

c) najemca nie wywiązuje się z zapisów ugody określającej sposób spłaty zaległości.

5. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.

6. W przypadku wykonania przez najemcę ulepszeń lokalu (na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego) wpływających na wysokość czynszu najmu, nie stosuje się czynników zwiększających stawkę czynszu najmu.

§ 5. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji, Spraw Komunalnych i Planowania Przestrzennego.

2. Nadzór nad wykonywaniem zarządzenia pełni Zastępca Burmistrza Toszka.

3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca Burmistrza

mgr Piotr Kunce