

Czynsze i opłaty za media

Czynsz w zasobach TBS Sp. z o.o.

Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26.10.1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych TBS Sp. z o.o. ustalane są przez Zgromadzenie Wspólników. Wysokość czynszu winna być ustalona w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową.

W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30.09.2009 roku, czynsz w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego czynsz w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wartość odtworzeniowa została zdefiniowana w art. 2 ust.1. pkt.12 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Czynsz w publicznym zasobie mieszkaniowym Gminy Piotrków Trybunalski.

Zgodnie z art.8 pkt.1. ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy, tj. Prezydent Miasta Piotrkowa Tryb., w formie zarządzenia.

Wysokość czynszu winna zagwarantować właścicielowi pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, tj.

- koszty utrzymania technicznego,
- amortyzacja budynku,
- koszty zarządzania (administrowania),
- koszty utrzymania czystości,
- ubezpieczenie budynku,
- podatek od nieruchomości,
- koszty windykacji,
- pozostałe koszty, np. monitoring,

Zgodnie z art.8a ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) w zakresie podwyższania czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie,
- podwyżka, w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu czynszu nie wymaga uzasadnienia,

- podwyżka, w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, na pisemny wniosek lokatora.

Zasady polityki czynszowej w Gminie Piotrków Tryb. ustalono w celu zróżnicowania poziomu czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w zasobie mieszkaniowym gminy ze względu na jego standard - wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje, ogólny stan techniczny budynku, jego położenie w mieście, usytuowanie lokalu w budynku.

Stawka czynszu podstawowego (średnia w zasobie) za 1 m² powierzchni użytkowej dotyczy lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w I strefie miasta, wyposażonym w instalację wodno - kanalizacyjną, wc, łazienkę. Do stawki bazowej czynszu zatwierdzono czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, które wynikają z treści art.7 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów (...).