

Uchwała Nr 54/2007
Zarządu Powiatu w Pułtusku
z dnia 1 października 2007 r.

w sprawie: określenia stawek czynszu i innych opłat dla lokali mieszkalnych będących w zasobach Powiatu Pułtuskiego

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym /tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm./ oraz art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm/ Zarząd Powiatu w Pułtusku uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady polityki czynszowej dla lokali stanowiących własność Powiatu Pułtuskiego w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

W chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały dotychczasowe umowy najmu lokali mieszkalnych ulegają rozwiązaniu.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Staroście Pułtuskiemu.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

1. Tadeusz Nalewajk

2. Witold Saracyn

3. Wiesław Cienkowski

4. Izabela Sosnowicz – Ptak

5. Zbigniew Szczepanik

Załącznik

do Uchwały Nr 54/07

Zarządu Powiatu w Pułtusk

z dnia 1 października 2007 r.

Zasady polityki czynszowej

I Ustalenie stawek czynszu

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego ustalania stawek czynszowych, które pozwalają na to, by Powiat Pułtuski nie dopłacał do utrzymania mieszkań będących własnością powiatu. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać także środki na remonty bieżące. Czynsz powinien być zależny również od czynników obniżających wartość użytkową lokali tj. położenia budynku, lokalu w budynku, wyposażenia w urządzenia techniczne, ogólnego stanu technicznego budynku.

1) Powiat Pułtuski dysponuje następującymi lokalami mieszkalnymi:

a) Bursa Szkolna w Pułtusk:

- lokal zajmowany przez najemcę – Zofia Płochocka o łącznej powierzchni użytkowej 52,60 m², lokal na parterze, stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Genowefa Młodyńska o łącznej powierzchni użytkowej 47,42 m², lokal na parterze, stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,

Łączna ilość lokali: 2 o powierzchni użytkowej ogółem 100,02 m²

Średnia wielkość powierzchni użytkowej jednego lokalu: 50,01 m².

b) Dom Pomocy Społecznej w Ołdakach:

- lokal zajmowany przez najemcę – Natalia Ciszowska o łącznej powierzchni użytkowej 36 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Andrzej Podgórski o łącznej powierzchni użytkowej 36 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Czesław Rzeczkowski o łącznej powierzchni użytkowej 36 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Czesława Podgórska o łącznej powierzchni użytkowej 36 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Zofia Elak o łącznej powierzchni użytkowej 52,24 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Roman Chelchowski o łącznej powierzchni użytkowej

- 60 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Małgorzata Zajdzińska o łącznej powierzchni użytkowej 60 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Elżbieta Krawczyk o łącznej powierzchni użytkowej 60 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
- lokal zajmowany przez najemcę – Wanda Marciniak o łącznej powierzchni użytkowej 73 m², stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką.

Łączna ilość lokali: 9 o powierzchni użytkowej ogółem 449,24 m²

Średnia wielkość powierzchni użytkowej jednego lokalu: 49,92 m².

Ogółem ilość lokali: 11 o powierzchni użytkowej ogółem 549,26 m²

Średnia wielkość powierzchni użytkowej jednego lokalu: 49,93 m².

2) Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

a) wg obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.03.2007 r. dla powiatu wartość 1m² wynosi 2.693 zł,

b) średnia wartość odtworzeniowa lokalu: 49,93 m² x 2.693 zł = 134.461,49 zł,

c) dla wskaźnika wartości odtworzeniowej 3 % średnia stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej wynosiłaby 6,73 zł, co wynika z poniższego rachunku:

$(134.461,49 \times 3\%) : 49,93 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 6,73 \text{ zł}$

d) dla mieszkania o najwyższym standardzie stawka ta wynosi 8,10 zł

e) dla proponowanych stawek czynszu wskaźnik wartości odtworzeniowej lokalu przy wartości odtworzeniowej 1 m² 2.693 zł wynosi 1,65% czyli: $(134.461,49 \text{ zł} \times 1,65\%) : 49,93 \text{ m}^2 : 12 \text{ m-cy} = 3,7029 \text{ zł} \sim 3,70 \text{ zł}$

3) Propozycja stawek bazowych czynszu dla najemców lokali w latach 2007 – 2008*

- dla mieszkań w Bursie Szkolnej w Pułtusk:

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Baza %</i>	<i>Stawki czynszu w roku 2007</i>	<i>Stawki czynszu w roku 2008</i>
1	Mieszkania z c.o.	100	3,7	4,1
2	Mieszkania z łazienką	95	3,52	3,9
3	Wskaźnik wartości odtworzeniowej przy wskaźniku przeliczeniowym 1m ² budynku – 2.688 zł	1,02	1,35	1,49

* ustalone w oparciu o Uchwałę Nr XLV/529/2006 Rady Miejskiej w Pułtusk z dnia 25 sierpnia 2006 r. oraz Zarządzenie Nr 35/2007 Burmistrza Miasta Pułtusk z dnia 21 marca 2007 r.

- dla mieszkań w Domu Pomocy Społecznej w Ołdakach:

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Baza %</i>	<i>Stawki czynszu w roku 2007</i>	<i>Stawki czynszu w roku 2008</i>
1	Mieszkania z c.o.	100	1,85	2,05
2	Mieszkania z łazienką	95	1,76	1,95
3	Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i wodociągowych	60% najniższego czynszu tj. 1,76x60%	1,06	1,17

** ustalono jako 50 % stawki proponowanej dla Bursy Szkolnej w Pułtusku, dla mieszkań bez urządzeń sanitarnych ustalono w oparciu o propozycje administratora obiektu*

4) Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych

- usytuowanie lokalu w budynku mieszkalnym niekorzystne: - 10 % stawki bazowej (dotyczy poz. 2 w powyższej tabeli),
- stan techniczny poniżej przeciętnej (lokale w budynkach wybudowanych przed rokiem 1980) : - 5 % stawki bazowej (dotyczy poz. 2 w powyższej tabeli).

II Ustalenie innych opłat z tytułu najmu lokali

1) Opłaty z tytułu centralnego ogrzewania według kosztów rzeczywistych.

2) Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości:

- roczna stawka podatku od budynków mieszkalnych lub ich części dla mieszkań w Bursie Szkolnej w Pułtusku – 0,53 zł/m² ustalona na podstawie Uchwały Nr XXVII/286/2004 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 grudnia 2004 r.
- roczna stawka podatku od budynków mieszkalnych lub ich części dla mieszkań w Domu Pomocy Społecznej w Ołdakach – 0,00 zł/m² ustalona na podstawie Uchwały Nr XXVII/146/05 Rady Gminy Gzy z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie: zwolnień w podatku od nieruchomości.

3) Opłaty z tytułu poboru wody i odprowadzania ścieków dla mieszkań w Bursie Szkolnej w Pułtusku ustalone w oparciu o Uchwałę Nr II/13/2006 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 1 grudnia 2006 r. i obowiązujące w okresie 01.01.2007 r. - 31.12.2007 r.:

- Cena wody za 1 m³ – 2,07 zł brutto
- Cena ścieków za 1 m³ – 3,37 zł brutto
- Miesięczna norma wody na 1 osobę – 3 m³, **
- Miesięczna norma ścieków na 1 osobę – 3 m³ **

** przeciętna norma zużycia wody i ścieków na jednego mieszkańca w gospodarstwach

domowych określona przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zainstalowany jest wodomierz (podlicznik poboru wody) opłaty oblicza się na podstawie rzeczywistych kosztów.

- 4) Opłaty z tytułu poboru wody i odprowadzania ścieków dla mieszkań w Domu Pomocy Społecznej w Ołdakach ustalone w oparciu o rzeczywiste koszty i kalkulacje sporządzone przez administratora.
- 5) Opłata z tytułu wywozu nieczystości stałych dla mieszkań w Bursie Szkolnej w Pułtusku oraz mieszkań w Domu Pomocy Społecznej w Ołdakach obliczana jest na podstawie rzeczywistych kosztów.

III Aktualizacja stawek czynszu

Stawki czynszu oraz inne opłaty z tytułu najmu lokali będą aktualizowane w oparciu o uchwały Rady Miejskiej w Pułtusku, Rady Gminy Gzy, inne obowiązujące akty normatywne oraz faktyczne bieżące koszty utrzymania lokalu.

Zmiana faktycznych bieżących kosztów utrzymania lokalu będzie ustalona na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych za rok poprzedni.

Zmiana kosztów utrzymania lokalu i innych opłat będzie regulowana na podstawie aneksów do zawartych umów nie później niż do dnia 31.03. danego roku kalendarzowego.

Z chwilą wejścia w życie niniejszych zasad dotychczasowe umowy najmu podlegają rozwiązaniu.