

Zarządzenie Nr 38/2007
Starosty Pułtuskiego
z dnia 28 sierpnia 2007 r.

w sprawie: określenia zasad polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych przy ul. Białowiejska 5 w Pułtusku stanowiących własność Skarbu Państwa

Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym /tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm./ w związku z art. 21 ust. 1 pkt 4 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/ zarządzam, co następuje:

§ 1

Uchwala się zasady polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa w brzmieniu załącznika do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Powiatu.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

STAROSTA
Tadeusz Nalewajk

*Załącznik
do Zarządzenia Nr 38/07
Starosty Pułtuskiego
z dnia 28.08.2007 r.*

Zasady polityki czynszowej

I Ustalenie stawek czynszu

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego ustalania stawek czynszowych, które pozwalają na to, by Starostwo Powiatowe nie dopłacało do utrzymania zasobu mieszkaniowego będącego własnością Skarbu Państwa. 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) Starosta Pułtuski dysponuje następującym zasobem mieszkaniowym będącym własnością Skarbu Państwa
 - lokal zajmowany przez głównego najemcę – Jerzy Jastrzębski – 58,90 m² powierzchni użytkowej, lokal na parterze, stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
 - lokal zajmowany przez głównego najemcę – Adam Kucharczyk – 58,76 m² powierzchni użytkowej, lokal na I piętrze, stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką,
 - lokal zajmowany przez głównego najemcę – Jan Czernik – 74,85 m² powierzchni użytkowej, lokal na I piętrze, stan poniżej przeciętnej, mieszkanie z łazienką.

Łączna ilość lokali: 3 o powierzchni użytkowej ogółem 192,51 m²

Średnia wielkość powierzchni użytkowej jednego lokalu: 64,17 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: 64,17 m² x 2.693 zł = 172.809,81 zł,
 - c) dla wskaźnika wartości odtworzeniowej 3 % średnia stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej wynosiłaby 6,72 zł, co wynika z poniższego rachunku:
 $(172.809,81 \times 3\%) : 64,17 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = 6,73 \text{ zł}$
 - 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: (172.809,81 zł x 1,65%) : 64,17 m² : 12 m-cy = 3,7029 zł ~ 3,70 zł

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

| <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 Pułtusku z dnia 25 sierpnia 2006 r. oraz Zarządzenie Nr 35/2007 Burmistrza Miasta Pułtusk z dnia 21 marca 2007 r.*

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 poniesionych w 2006 roku:

a) Koszty zakupu oleju opałowego – 53.798,40 zł

b) Koszty konserwacji kotłowni – 3.025,60 zł

Ogółem: 56.824,00 zł

c) Ogółem powierzchnia ogrzewana z kotłowni Starostwa Powiatowego – 978,84 m².

d) Miesięczny koszt ogrzewania 1 m² – 56.824,00 zł : 978,84 m² : 12 m-cy = 4,84 zł/m².

2) Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości ustalone na podstawie Uchwały Nr XXVII/286/2004 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 grudnia 2004 r.:

a) Roczna stawka podatku od budynków mieszkalnych lub ich części – 0,53 zł/m².

3) Opłaty z tytułu poboru wody i odprowadzania ścieków 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.:

a) Cena wody za 1 m³ – 2,07 zł brutto

b) Cena ścieków za 1 m³ – 3,37 zł brutto

c) Miesięczna norma wody na 1 osobę – 3 m³,**

d) 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

4) Opłata z tytułu wywozu nieczystości stałych

a) Koszt wywozu nieczystości i dzierżawy pojemników za rok 2006 wynosi: 6.068,49 zł

b) Średnia liczba osób wytwarzających nieczystości (pracownicy + mieszkańcy) – 80 osób

c) Miesięczna kwota na osobę wynosi:

$6.068,49 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} : 80 \text{ osób} = 6,32 \text{ zł}$

III Aktualizacja stawek czynszu

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

Bieżące koszty utrzymania lokali oraz inne opłaty wynikające z najmu będą naliczane na podstawie 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.