

Uchwała IX/40/2007
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia 26 września 2007

zmieniająca uchwałę nr XXX/201/06 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrów Mazowiecka na lata 2007-2011.

Na podstawie art.18 ust.2 i pkt.15, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr.142. poz.1591 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr.31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrowi Mazowieckiej uchwala co następuje:

§1

Zmienia się rozdział IV uchwały Nr XXX /201/06 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 21 Lutego 2006r. Rozdział IV Uchwały otrzymuje brzmienie:

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a). za lokale mieszkalne
 - b). za lokale socjalne
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Stawki bazowe czynszu mieszkalnego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej, stosując n/w zasady:
 - a). podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać
 - b). podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego wypowiedzenia
 - c). podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, nie wymaga uzasadnienia
 - d). każda podwyżka w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.
4. Ustala się czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu ustalonego w ust.3.

a). lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną	- 20%
b). lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co.	- 40%
c). lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co. i ciepła woda	- 60%
d). lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną, co. i cw. po termomodernizacji	- 80%

5. Ustala się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu ustalonego w ust.3.

- a). lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej, wc. poza budynkiem - 5%
- b). kuchnie bez naturalnego oświetlenia - 5%
- c). lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10%

Wskazane powyżej podwyżki sumuje się, przy czym suma obniżek nie może przekroczyć 15% stawki podstawowej czynszu.

6. Czynniki obniżające czynsz nie dotyczą lokali socjalnych.

7. W czasie trwania najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę bazową czynszu o składniki ustalone w ust.4. jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu.

8. Przyjmując jako docelowe uzyskanie w 2011r. poziomu czynszu w wysokości ok.1,9% wartości odtworzeniowej (wartość odtworzeniowa z I kw. 2007r.) oraz częstotliwość zmian tzn. 1 raz w roku, proponowane stawki czynszu będą wynosić.

Wariant – pokrywający koszty utrzymania oraz składkę funduszu remontowego we Wspólnotach Mieszkaniowych w wys. 20% w 2008r., 60% w 2009r, pełne pokrycie w 2010r. Zachodzi konieczność dopłaty do utrzymania lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach komunalnych w wys. ok. 0,7 zł/m² p.u. w latach 2008 i 2009.

Rok bazowy 2007r.

Wartość odtworzeniowa w województwie mazowieckim I kw. wynosi 2688,00 zł.,
3% wartości odtworzeniowej wynosi 6,72 zł/m². miesięcznie.

Propozycje zmian (za lokale mieszkalne)

			standard	po termomodernizacji
2007r.	stawka bazowa	1,18 zł/m ²	1,88 zł/m ²	-
2008r.	stawka bazowa	1,53 zł/m ²	2,45 zł/m ²	max. 2,75 zł/m ²
2009r.	stawka bazowa	1,83 zł/m ²	2,93 zł/m ²	max. 3,30 zł/m ²
2010r.	stawka bazowa	2,20 zł/m ²	3,52 zł/m ²	max. 3,96 zł/m ²
2011r.	stawka bazowa	2,64 zł/m ²	4,25 zł/m ²	max. 4,75 zł/m ²

Propozycje zmian (za lokale socjalne)

2007r.	stawka	0,62 zł/m ²
2008r.	stawka	0,76 zł/m ²
2009r.	stawka	0,91 zł/m ²
2010r.	stawka	1,10 zł/m ²
2011r.	stawka	1,32 zł/m ²

Przewidywany wynik w odniesieniu do 3% wartości odtworzeniowej (wartość I kw. 2007) mieszkań standard (wyposażenie wodno-kanalizacyjne, co. i cw.)

standard		
2007r.	1,88 zł/m ²	0,83% z (3% wart. odtw.)
2008r.	2,45 zł/m ²	1,09% z (3% wart. odtw.)
2009r.	2,93 zł/m ²	1,30% z (3% wart. odtw.)
2010r.	3,52 zł/m ²	1,57% z (3% wart. odtw.)
2011r.	4,25 zł/m ²	1,89% z (3% wart. odtw.)

9. Na wniosek Najemcy zamieszkałego w mieszkaniowym zasobie gminy, Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej może w wyjątkowych sytuacjach stosować obniżki obowiązującego czynszu dla najemców o niskich dochodach.

10. Za Najemców o niskich dochodach uznaje się Najemców utrzymujących się wyłącznie z zasiłków m.in. Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Urzędu Pracy lub u których średni dochód osiągany na wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekroczył 50% najniższej emerytury brutto.

11. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej Najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa to uzasadnia, Burmistrz Miasta Ostrowi Maz. na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

12. W przypadku powstania zaległości czynszowych i braku możliwości ich spłaty przez Najemcę, Burmistrz Miasta Ostrowi Mazowieckiej może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrowi Mazowieckiej.

§3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Krzysztof Łaska