



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 czerwca 2022 r.

Poz. 4723

UCHWAŁA NR XLVIII/533/2022 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 25 maja 2022 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/495/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) uchwała się co następuje:

§ 1. W załączniku do Uchwały Nr XLII/495/2017 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022” w Rozdziale 4 „Zasady polityki czynszowej” wstęp oraz pkt. 4.1 „Stawka bazowa czynszu” otrzymują brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Jarosław Lisiecki

Załącznik
do Uchwały Nr XLVIII/533/2022
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 25 maja 2022 r.

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, a jednocześnie nie powinna wpływać negatywnie na sytuację materialną mieszkańców.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

W latach 2018 – 2021 nie jest planowane podwyższenie stawki bazowej czynszu. Od października 2022 roku nastąpi zmiana stawki bazowej o 14,4%, czyli sumę dodatnich wartości wskaźników wzrostu cen towarów i usług z lat, w których stawka czynszu nie była aktualizowana, na wartość 7,60 zł/m² w lokalach komunalnych, a 3,03 zł/m² w lokalach socjalnych i tymczasowych pomieszczeniach, a w kolejnych latach będzie aktualizowana rocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w styczniu każdego roku przez Główny Urząd Statystyczny. Tą samą wartością, i na tych samych zasadach będą modyfikowane stawki w programach mieszkaniowych.

Urealnienie stawki czynszu jest niezbędne z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, konieczności realizowania przez Spółkę MZGM Uchwały nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017r oraz działań mających na celu obniżenie kosztów eksploatacji np. wykonywanie termomodernizacji budynków. W przeciwnym razie niższe wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie a tym samym degradację starej substancji mieszkaniowej.

4.1. Stawka bazowa czynszu

W niniejszej aktualizacji Programu założono, że stawka czynszu począwszy od 01.10.2022 r. ulegnie zwiększeniu o 14,4 % i będzie wynosi 7,60 zł/m² dla lokali mieszkalnych oraz 3,03 zł/m² dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Stawki bazowe czynszu w latach 2018-2022 przedstawia tabela nr 11.

Data	Stawka bazowa [zł/m ²]	Stawka dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń [zł/m ²]
01.07.2018 r.	6,65	2,65
01.07.2019 r.	6,65	2,65
01.07.2020 r.	6,65	2,65
01.07.2021 r.	6,65	2,65
01.10.2022 r.	7,60	3,03

Tabela 11. Stawki bazowe czynszu w latach 2018-2022.

Stawkę bazową czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia obniżono o 60%, co wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany będzie do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Polityka czynszowa uwzględnia w swych założeniach racjonalne zasiedlanie zasobu mieszkaniowego dostosowane do potrzeb życiowych mieszkańców oraz ich możliwości finansowych.

Z wpływów z czynszu pokrywane będą bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski lub MZGM posiadają prawo własności do lokali, oraz koszty zarządzania zasobem.

Analiza planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wykazuje, że wpływy z czynszów za lokale mieszkalne nie są w pełni wystarczające na pokrycie kosztów jego utrzymania. Niedobór środków finansowych przeznaczonych na bieżące utrzymanie wymagać będzie zrównoważenia i w związku z tym pokryty będzie z innych źródeł, w tym z pozostałych przychodów generowanych przez MZGM.

W tabeli nr 12 przedstawiono porównanie stawki bazowej czynszu do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł/m² w latach 2018–2022.

Należy podkreślić, iż stawka bazowa czynszu jest w chwili obecnej o 2,30 zł/m² niższa od aktualnego kosztu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

Nazwa	Lata				
	Wykonanie 2018	Wykonanie 2019	Wykonanie 2020	Wykonanie 2021	Plan 2022
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/mkw.)	8,06	8,34	8,48	8,69	8,95
Stawka bazowa czynszu (zł/mkw.)	6,65	6,65	6,65	6,65	7,60

Tabela 12. Porównanie stawki bazowej czynszu do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/m²).



Wykres 7. Porównanie stawki bazowej czynszu do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/m²).

Dla lokali znajdujących się w obszarze rewitalizacji obowiązują zasady ustalania wysokości czynszu określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018 – 2022.