

U C H W A Ł A Nr V(36)94.....

RADY MIEJSKIEJ KALISZA

z dnia .20 grudnia 1994r.....

w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu za najem lokali

Na podstawie art.26 i 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 105, poz.509) zwana dalej "ustawą", w związku z art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz.95 z późn.zm.) Rada Miejska Kalisza uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem podziału na rodzaj czynszu i czynniki obniżające.

§ 2

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ regulowany,
- 2/ za lokale socjalne,
- 3/ wolny.

§ 3

Czynniki obniżające stawki czynszu dotyczą wyłącznie czynszu regulowanego.

§ 4

Czynsz regulowany opłacają najemcy :

- 1/ Lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 2/ Lokali w budynkach stanowiących własność osób fizycznych jeśli stosunek najmu został nawiązany przed wejściem w życie ustawy na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej albo równorzędnego tytułu prawnego.

- 3/ Lokali w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych.
- 4/ Lokali wymienionych w pkt. 1-3 którzy wstąpią w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art.8 ustawy.

§ 5

Ustala się stawkę bazową czynszu miesięcznego w oparciu o najwyższy standard w budownictwie pod względem technicznego wyposażenia w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz przewodowy, łazienkę, ustęp spłukiwany na 7.700 zł. (0,77 zł.) za 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 6

Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wg załącznika do uchwały.

§ 7

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.

Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresol, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

§ 8

Stawkę bazową ustaloną w § 5 zmienia się poprzez zastosowanie obniżek czynszu określonych w załączniku sumując odpowiednie procenty.

§ 9

1. Czynsz za lokal socjalny stanowi 30% stawki ustalonej w § 5.
2. Techniczne wyposażenie lokalu socjalnego nie może być lepsze niż przewidziane w art.3 ust. 4 ustawy.

§ 10

1. Najemcy lokali nie objętych czynszem regulowanym lub socjalnym opłacają czynsz wolny.
2. Za lokal, o którym mowa w art. 66 ustawy wynajęty od dnia wejścia w życie uchwały, można stosować czynsz wolny. Zasady określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Kalisza.

§ 11

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.
3. W przypadku remontu kapitalnego budynku obejmującego zajmowany lokal przy wykwaterowaniu jak i bez wykwaterowania na czas tego remontu czynsz zmniejsza się o 20%.
4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.
Podwyżka nie dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.
5. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1-3.

§ 12

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 14

Zmiany stawki bazowej wprowadzone na podstawie uchwały Rady Miejskiej Kalisza nie powodują konieczności wypowiedzania umów najmu lokalu mieszkalnego, ale tylko przeliczenie wysokości czynszu bez zmiany czynników wpływających na podwyższenie lub obniżenie czynszu.

§ 15

Wynajmujący obowiązany jest w terminie 30 dni od wejścia w życie uchwały sporządzić i przedstawić najemcy nowe umowy najmu lub aneksy do istniejących wynikające ze zmiany przepisów.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. po uprzednim obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu i rozplakatowaniu na terenie miasta.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
mgr Zbigniew Włodarek

U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr V/36/94

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia 20. grudnia 94

w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych

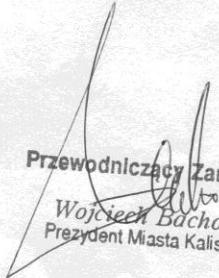
Uchwała określa optymalną stawkę czynszu regulowanego w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości rozliczanych przez budżet centralny w wysokości 1,9 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m² w budownictwie woj.kaliskiego jako podstawy do uzyskania rekompensaty z budżetu centralnego z tytułu wypłacanych przez gminę dodatków mieszkaniowych. Proponowane stawki utrzymane są na umiarkowanym poziomie w dolnej połowie wielkości na jaką pozwala ustawa o najmie i dodatkach mieszkaniowych (3% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m²), co nie daje możliwości pokrycia w krótkim czasie potrzeb eksploatacyjnych i remontowych zdekapitalizowanych nieruchomości. W Kaliszu czynszem regulowanym i socjalnym objętych będą 15.174 lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze zasiedlenia i o bardzo nierównych dochodach poszczególnych gospodarstw domowych.

Ustawa o najmie i dodatkach mieszkaniowych oraz niniejsza uchwała określająca stawki czynszu ma na celu wywołanie ruchu na rynku mieszkaniowym także pod względem zamian lokali, ich modernizacji oraz kryteriów przydziałów lokali należących do gminy.

Utrzymanie takich relacji cenowych zmusi właścicieli do aktywnego gospodarowania wszystkimi walorami nieruchomości w tym lokalami użytkowymi i pomieszczeniami gospodarczymi ale jednocześnie nie pozwoli na gwałtowny wzrost zaległości czynszowych (przy ustalaniu stawek badano stan zamożności gospodarstw domowych).

Najnowsze badania dotyczące opłacalności utrzymania zasobów mieszkaniowych określają wysokość czynszu budynków wybudowanych przed 1950 r. na 6% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² co oznacza, że budynki szczególnie zdewastowane oraz zabytkowe należące do gminy powinny być nadal dotowane.

Możliwość ustalenia stawek czynszu regulowanego przez gminę,
a nie Radę Ministrów i możliwość urynkowania najmu poprzez
czynsz wolny oraz gospodarowanie zasobami przez wynajmującego
na drodze cywilnoprawnej a nie przez urzędnika gminnego w formie
decyzji administracyjnych jest pierwszym krokiem w kierunku
uzdrowienia gospodarki mieszkaniowej.


Przewodniczący Zarządu
Wojciech Bąchor
Prezydent Miasta Kalisza

Załącznik

do Uchwały Nr^{v136/194}.....

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia^{20 grudnia 1994}.....

w sprawie ustalenia zróżnicowanych
stawek czynszu za najem lokali

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1. Lokal bez c.w.	obniżka stawki	o	5%
2. Lokal bez c.o.	" "	o	10%
3. Lokal bez łazienki	" "	o	5%
4. Lokal bez gazu	" "	o	5%
5. Lokal bez w.c.	" "	o	5%
6. Lokal bez inst.wod.	" "	o	3%
7. Lokal bez inst.kan.	☿ ☿	o	4%
8. Poziom podłogi lokalu usytuowany poniżej poziomu terenu	" "	o	10%
9. Lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki	" "	o	10%
10. Mieszkanie ze wspólną używalnością wygód	" "	o	5%