

Uchwała Nr XL/263/97
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 października 1997 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w budynku przy ul. Rumińskiego 13-15.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 i art. 40, ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zmianami) oraz art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zmianami) - Rada Miejska Kalisza uchwala, co następuje:

§ 1

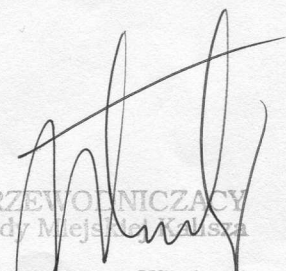
Ustala się, dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kaliszu, w budynku przy ul. Rumińskiego 13-15, stawkę czynszu regulowanego z 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 2,54 zł.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie co najmniej miesiąca od dnia ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu, z dniem 1 grudnia 1997 r.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
mgr Zbigniew Włodarek

UZASADNIENIE

do
Uchwały NrXL/263...../97
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 października 1997 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w budynku przy ul. Rumińskiego 13-15.

Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw umożliwia gminom, poprzez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przy zaangażowaniu mniejszych środków własnych niż przy budowie mieszkań komunalnych. Lokując budownictwo mieszkaniowe w oddzielnych podmiotach ustawa zwalnia jednocześnie gminy z bezpośredniego zajmowania się utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Aby spełnić przesłanie ustawy stawka czynszu musi być ustalona w takiej wysokości, aby umożliwiła utrzymanie budynków mieszkalnych bez dotacji, jakimi muszą być wspierane mieszkania komunalne.

Powyższa ustawa zastrzega dla gminy prawo ustalania stawki czynszu regulowanego za 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wymagając, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Budynek, którego dotyczy uchwalany czynsz, wybudowany został bez korzystania z kredytu, dlatego nie proponuje się czynszu w wysokości 4% wartości odtworzeniowej.

Proponowany czynsz na mkw. wyliczono wg następującej kalkulacji (podanej w procentach miesięcznej wartości odtworzeniowej mieszkania i kwotowo - na 1 mkw.):

- eksploatacja	1,2%	1,17 zł
- odpisy na naprawy bieżące	0,6%	0,58 zł
- odpisy na remonty kapitalne	0,8%	0,79 zł

Razem	2,6%	2,54 zł

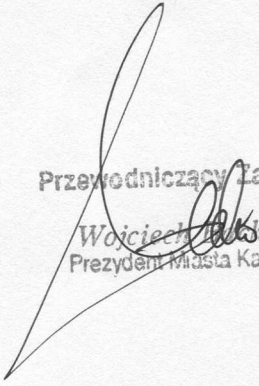
Proponowana stawka czynszu, w wysokości 2,54 zł, stanowi 2,6% wartości odtworzeniowej mkw. lokalu, podczas gdy ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszcza czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Należy przyjąć, że ustawodawca określając taką wysokość czynszu (3% wartości odtworzenia mieszkania w skali roku) założył, że taka wysokość czynszu daje realne możliwości utrzymania budynku bez dopływu środków z zewnątrz.

Należy tutaj zaznaczyć, że przedstawiona kalkulacja nie zawiera odpisów na amortyzację.

W uzupełnieniu należy również przytoczyć zapis w Akcie Założycielskim Towarzystwa: „Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach bankowych posiadających gwarancje państwowe lub w obligacjach Skarbu Państwa. Mogą być one użyte jedynie i wyłącznie na remonty posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Biorąc powyższe pod uwagę uchwalenie czynszu dla budynku Kaliskiego TBS, w proponowanej wysokości, jest zasadne.

Przewodniczący Zarządu


Wojciech Aleksander
Prezydent Miasta Kalisza