

Uchwała Nr 41334/98
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 16.06. 1998 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla nowych zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

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 uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się, dla nowo budowanych zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., stawkę czynszu regulowanego - za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego - w wysokości 4,29 zł.

§ 2

Czynsz, o którym mowa w § 1, pokrywa koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę budynku mieszkalnego.

§ 3

Kalkulację stawki czynszu regulowanego zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu i w siedzibie Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

UZASADNIENIE

Uchwały Nr ^{do} 21334/98
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 16.06. 1998 r.

w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla nowych zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zgodnie z art. 28, ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw stawka czynszu w zasobach towarzystwa musi mieć taką wysokość, aby suma czynszów pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytu zaciągniętego na budowę. Ust. 2 przywołanego wyżej artykułu ustawy ogranicza czynsz w skali roku do 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów wydanych na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² pow. użytkowej. Wskaźnik przeliczeniowy 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego w II kw. 98 r. dla województwa kaliskiego wynosi 1.288,- zł. Zatem dopuszczalna stawka czynszu regulowanego w II kw. br. wynosi:

$$1.288,- \text{ zł/m}^2 \times 4\% = 51,52 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = 4,29 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$$

Zarząd Kaliskiego TBS ubiega się o przyjęcie stawki czynszu w maksymalnej wysokości z następujących powodów:

1. Budynek, którego dotyczy kredyt, ma pow. użytkową 1.893 m². Koszt budowy w odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego wynosi:

$$1.893 \text{ m}^2 \times 1.288,- \text{ zł/m}^2 = 2.438.184,- \text{ zł}$$

Towarzystwo może ubiegać się o kredyt w wysokości 70% kosztów budowy, tj.:

$$70\% \times 2.438.184,- \text{ zł} = 1.706.728,8 \text{ zł}$$

Na podstawie § 11, ust. 2 Rozporządzenia Min. Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 64, poz. 413 z późn. zmianami) pierwsza miesięczna spłata zadłużenia wynosi minimum 0,24% zaciągniętego kredytu, czyli:

$$1.706.728,8 \text{ zł} \times 0,24\% = 4.096,15 \text{ zł} : 1.893 \text{ m}^2 = 2,16 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$$

Zakłada się, że kredyt będzie spłacany w wysokości minimalnej, tj. 2,16 zł/m²/m-c.

2. Kwoty kolejnych spłat zadłużenia podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o 85% wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszanego przez Prezesa GUS, stąd przyjmuje się rezerwę, w kwocie 0,20 zł/m². Rezerwa ta może być przeznaczona na pokrycie wzrostu kosztów eksploatacji związanych z inflacją bez konieczności zmiany stawki czynszu regulowanego.

3. Przyjmując maksymalną dopuszczalną stawkę czynszu po potrąceniu kwoty spłaty kredytu i rezerwy wynika, że na koszty eksploatacji i odpisy na remonty zostaje

1,93 zł/m². Kwota ta musi pokryć, prócz odpisów na remonty: koszty administracyjne, koszty napraw bieżących, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku, koszty energii, koszty utrzymania zieleni.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie proponowanej stawki czynszu regulowanego, wg wyliczenia:

- pokrycie kosztów eksploatacji	1,93	zł/m ²
- spłata kredytu	2,16	zł/m ²
- rezerwa na podwyższenie kwoty kredytu oraz działania inflacyjne	0,20	zł/m ²
	<hr/>	
	Razem	4,29 zł/m ²

jest zasadne.

Załącznik
do Uchwały Nr L/334/98
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 16.06. 1998 r.

Kalkulacja stawki czynszu regulowanego dla lokali mieszkalnych
w nowych zasobach mieszkaniowych
Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.

Ustalenie stawki czynszu:

Maksymalna stawka czynszu regulowanego równa się 4% wartości odtworzeniowej lokalu w II kwartale 1998 r., ogłoszonej przez Wojewodę Kaliskiego - 1.288,- /m² i wynosi:

$$1.288,- \text{ zł/m}^2 \times 4\% = 51,52 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = 4,29 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$$

Ustalenie miesięcznej raty spłaty kredytu

Przyjmując koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego równy wskaźnikowi przeliczeniowemu 1 m² pow. użytkowej, czyli 1.288,- zł/m² i przyjmując maksymalną kwotę kredytu - 70% - oraz przyjmując pierwszą miesięczną ratę spłaty na poziomie dopuszczalnego minimum, wynoszącego 0,24% zaciągniętego kredytu, otrzymuje się minimalną kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia w wysokości 2,16 zł/m²/m-c, wg wyliczenia:

$$1.288 \text{ zł/m}^2 \times 70\% = 901,6 \text{ zł/m}^2 \times 0,24\% = 2,16 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$$

Określenie kosztów eksploatacji:

Przyjmuje się, że koszty eksploatacji, zawierające: koszty administracyjne, koszty napraw bieżących, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku, koszty energii, koszty utrzymania zieleni i odpisy na remonty, zamkną się w kwocie 1,93 zł/m²/m-c.

Elementy czynszu wg stawki 4,29 zł/m²

- pokrycie kosztów eksploatacji	1,93	zł/m ²
- spłata kredytu	2,16	zł/m ²
- rezerwa na podwyższenie kwoty kredytu oraz działania inflacyjne	0,20	zł/m ²
Razem	4,29	zł/m ²