

**Uchwała Nr XXXVIII/514/2001**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 października 2001 r.**

w sprawie ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) i art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

W zasobach mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością obowiązuje czynsz określony według zasad niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w eksploatowanych budynkach w wysokości 5,90 zł.
2. Wprowadza się zróżnicowanie stawki czynszu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Kalkulację stawek czynszu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

**§ 4**

Traci moc uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XXVI/401/2000 z dnia 30.11.2000 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2002 roku.

z dnia 25 października 2001 r.

**Zróźnicowanie stawki czynszu dla lokali mieszkalnych**  
**w zasobach mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**  
**Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

Wprowadza się następujące zróźnicowanie stawki czynszu w zasobach Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

Pozycja	Obniżenie stawki czynszu	Zwiększenie stawki czynszu	Zasób, którego dotyczą zróźnicowane stawki czynszu
1.	- 40 %		Lokale w budynku wybudowanym bez udziału środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2.	- 5 %		Lokale zlokalizowane na V kondygnacji (bez windy).
3.		+ 10 %	Lokale w budynkach budowanych po 1 stycznia 2002 r. z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Obniżenie stawki w pozycji 1 tabeli odnosi się do lokali w budynku przy ul. Rumińskiego 13-15 - stawka czynszu wynosi 3,54 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Stawka czynszu dotycząca lokali, których czynsz zostaje obniżony na podstawie zapisu pozycji 2 tabeli, wynosi:

- 5,60 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla lokali z zasobu, którego dotyczy stawka bazowa,
- 3,36 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej - dla lokali korzystających z preferencji pozycji 1 tabeli.

Stawka czynszu po uwzględnieniu podwyżki z pozycji 3 tabeli wynosi 6,49 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr ...../2001**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia .....2001 r.**

**Kalkulacja stawki czynszu dla lokali mieszkalnych**  
**w zasobach mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego**  
**Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

Określenie stawki czynszu maksymalnego

Art. 28, ust. 2 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.) ogranicza czynsz w skali roku do 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, określanej od 10 lipca 2001 r. na podstawie art. 9 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733). Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik przeliczeniowy 1 m<sup>2</sup> kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla powiatu Miasto Kalisz wynosi - od 1 października 2001 r. - 1.960,- zł. Zatem dopuszczalna stawka czynszu regulowanego od 1 października 2001 r. wynosi:

$$1.960,- \text{ zł/m}^2 \times 4\% = 78,40 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = \mathbf{6,53 \text{ zł/m}^2/\text{m-c.}}$$

Określenie stawki bazowej:

Podane niżej składniki kosztów w części dotyczącej eksploatacji to uśrednione ponoszone rzeczywiste koszty. Zakłada się, że nowa stawka czynszu obowiązywać będzie przez rok, z tego względu doliczono 10 % z tytułu wzrostu kosztów. Przy wyliczeniu czynszu przyjęto też, że koszty eksploatacji w budynkach oddawanych w br. (stanowiących co do powierzchni użytkowej 24,2 % całego zasobu) będą nie większe niż w budynkach eksploatowanych dotychczas.

Koszty eksploatacji	zł/m2
- koszty utrzymania czystości	0,310
- koszty utrzymania zieleni	0,080
- ubezpieczenie budynków	0,052
- usługi kominiarskie, przeglądy techniczne	0,070
- podatek od nieruchomości	0,075
- energia elektryczna	0,160
- pozostałe koszty (konserwacja i naprawy bieżące trucie insektów, wyposażenie)	0,160
Razem	<b>!Niezdefiniowana zakładka, ABOVE</b>
+ 10 % z tytułu wzrostu kosztów	0,090
Razem koszty eksploatacji	<b>1,00</b>

Wszystkie składniki czynszu	zł/m2
- Koszty eksploatacji	1,00
- Odpisy na remonty kapitalne (amortyzacja)	0,94
- Koszty administracji	0,60
- Spłata kredytu	3,18
- Rezerwa na wzrost kosztów kredytu	0,18
Razem	<b>!Niezdefiniowana zakładka, ABOVE0</b>

Wartość odpisów amortyzacyjnych uśredniono dla całego zasobu. Podobnie uśredniono, ale wyłącznie w stosunku do budynków finansowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłatę kredytu. Przyjęto rezerwę w wysokości 0,18 zł/m2 pow. użytkowej z tytułu kwartalnego wzrostu wysokości rat kredytu (za ostatnie kwartały wzrost rat wynosił ok. 0,04 zł/m2).

Na obniżkę stawki czynszu o 50 % w budynku wybudowanym bez udziału środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynek przy ul. Rumińskiego 13-15) wpływ mają dwa czynniki:

- zmniejszający - nie obciążenie lokali w tym zasobie kosztami spłaty kredytu,
- zwiększający - wzrost kosztów konserwacji i napraw bieżących (dla budynku skończył się okres gwarancji i rękojmi wykonawcy).

W odniesieniu do obowiązującego od 1 października 2001 r. w powiecie Miasto Kalisz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego bazowa stawka czynszu w zasobach Kaliskiego TBS stanowi 3,61 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

**UZASADNIENIE**  
do  
**Uchwały Nr XXXVIII/514/2001**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 października 2001 r.**

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

Art. 29 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) odsyła sprawy czynszu najmu w zasobach towarzystw budownictwa społecznego do odrębnych przepisów. Tak więc ustalenie stawki czynszu następuje według przepisów ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stawkę czynszu w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustala rada gminy w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz kredytu zaciągniętego na budowę. Ust. 2 przywołanego wyżej artykułu ustawy ogranicza czynsz w skali roku do 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, co stanowi obecnie (IV kw. 2001 r.) 6,53 zł/m<sup>2</sup>.

Kalkulacja stawek czynszu przedstawiona jest w załączniku nr 2 do uchwały.

W uchwale przyjęto pojęcie stawki bazowej i jej zróżnicowanie. W zasobie Kaliskiego TBS, który jest w zasadzie zasobem nowym, standard mieszkań jest zbliżony. Jest niewielka liczba lokali znajdujących się na V kondygnacji lub pozbawionych balkonu. Przyjęto dla tych lokali obniżoną stawkę czynszu.

Dla budynków budowanych po 1 stycznia 2002 r. z użyciem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego - ze względu na sugerowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego zwiększenie wskaźnika spłaty pierwszej raty oraz przewidywane zwiększenie kosztów budowy - stawkę czynszu w stosunku do stawki bazowej zwiększa się o 10 %, tj. do kwoty 6,49 zł/m<sup>2</sup> (wg bieżących szacunków spłata kredytu za 1 m<sup>2</sup> wynosiłaby ok. 3,7 zł plus rezerwa na kwartalny wzrost spłat).

Czynsz w proponowanej wysokości nie jest obciążony wszystkimi kosztami administracji Spółki, ponieważ Spółka dysponuje zbyt małym zasobem. Przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dopuszczają pokrywanie tych kosztów z innych źródeł. Ma to miejsce w przypadku Kaliskiego TBS. Natomiast proponowany czynsz zabezpiecza pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących, odpisów amortyzacyjnych, spłatę kredytów i rezerwę na wzrost spłaty kredytu oraz działania inflacyjne. Wysokość czynszu nie przekracza dopuszczalnej wartości.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie proponowanej w uchwale stawki czynszu jest zasadne.