

**Zarządzenie Nr 37/2011**  
**Prezydenta Miasta Kalisza**  
**z dnia 26 stycznia 2011 r.**

w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy a dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLVI/649/2010r Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25.03.2010r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza w latach 2010-2014 zarządza się co następuje:

§ 1

Ustala się stawkę bazową czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza na 4,57 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

§ 2

Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, określone w załączniku do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

Ustala się stawkę dla lokali socjalnych w wysokości 1,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (bez stosowania obniżek i podwyżek).

§ 4

1. Nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierza się Wiceprezydentowi Miasta Kalisza.
2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 5

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 6

Traci moc Zarządzenie Nr 312/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik  
do Zarządzenia Nr .....  
Prezydenta Miasta Kalisza  
z dnia .....  
w sprawie ustalenia stawek czynszu  
w lokalach stanowiących mieszkaniowy  
zasób miasta Kalisza

### Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

Lp.	Czynniki obniżające	Wielkość obniżki
1	Lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	-5%
2	Lokal bez centralnego ogrzewania	-10%
3	Lokal bez łazienki	-5%
4	Lokal bez wc	-5%
5	Lokal bez instalacji wodnej	-3%
6	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	-4%
7	Lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	-5%
8	Lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo wspólnej kuchni)	-5%
9	Lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	-5%
10	Lokal powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	-5%
11	Lokal w suterenie lub na poddaszu	-5%
12	Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podsempłowano stropy	-20%

Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

## Uzasadnienie

do Zarządzenia Nr ..... Prezydenta Miasta Kalisza z dnia .....

w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza

W związku z rosnącymi kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowiących własność gminy konieczne stało się podjęcie decyzji o podwyższeniu stawki bazowej czynszu. Wzrastające koszty bieżącej konserwacji, robocizny, oświetlenia klatek schodowych oraz terenu nieruchomości spowodowane wzrostem cen energii elektrycznej, zmuszają do urealnienia stawek czynszu za najem lokali komunalnych.

Aktualna stawka bazowa czynszu w wysokości 4,35 zł/m<sup>2</sup> została wprowadzona Zarządzeniem Nr 312/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dn. 15.07.2009r. (wzrost w stosunku do poprzedniej stawki o 4,82 %).

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego, w stosunku do którego określa się stawki czynszu, wynosi 3.322,00 zł (Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 13 września 2010r). Z tego wynika, że stawka czynszu pozwalająca na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym może wynosić 8,31 zł/m<sup>2</sup> (3% wartości odtworzeniowej). Biorąc pod uwagę kondycję finansową mieszkańców zasobów komunalnych, tak wysoka stawka mogłaby powiększyć grupę najemców nie płacących czynszu.

Ustala się nową stawkę bazową czynszu w wysokości 4,57 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 1,65 % wartości odtworzeniowej. Nowa stawka bazowa jest wyższa od obowiązującej obecnie o 5 %. Przy jej stosowaniu są uwzględnione czynniki obniżające wysokość stawki bazowej wg kryteriów ujętych w załączniku do Zarządzenia.

Uchwalony w 2010 r. przez Radę Miejską „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2010 – 2014” zezwala Wynajmującemu dokonywać podwyżek czynszu w komunalnych zasobach mieszkaniowych („W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta” - rozdz. IV, ust. 1.5).

Założenia w/w Programu wdrażane będą sukcesywnie. W kolejnych regulacjach wysokości czynszu brane będą pod uwagę nowe czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu uwzględniające, m.in.:

- wiek budynku,
- położenie lokalu w budynku na określonej kondygnacji,
- wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje (ze względu na samodzielność i wyposażenie w media),
- stan techniczny budynku,
- wielkość budynku.

Zwiększenie opłat czynszowych dla części społeczeństwa znajdującej się w gorszej kondycji finansowej, rekompensowane będzie dodatkami mieszkaniowymi dla najemców uprawnionych do ich otrzymywania.

Uzyskane dzięki wyżej opisanej zmianie dodatkowe wpływy pozwolą na zwiększenie funduszu remontowego MZBM i realizację koniecznych prac.