

Zarządzenie Nr 306/2008
Prezydenta Miasta Kalisza
Z dnia 11 lipca 2008 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 XXXVIII/598/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza w latach 2005-2009 zarządza się co następuje :

§ 1

Ustala się stawki czynszu bez uwzględnienia czynników obniżających i podwyższających w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza na 4,15 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 2

Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu określone w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Dla lokali socjalnych utrzymuje się stawkę 1,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (bez stosowania obniżek).

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 5

Traci moc Zarządzenie Nr 216/2007 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 1 listopada 2008 r. po zastosowaniu trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia wynikającego z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Załącznik
Do Zarządzenia Nr 306/2008 r.
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 11 lipca 2008 r.
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 albo bez wspólnej używalności 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

Uzasadnienie
Do zarządzenia Nr 306/2008r.
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 11 lipca 2008 r.

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 czynszu.

Aktualna stawka w wysokości 3,86 zł/m² została wprowadzona Zarządzeniem Nr 216/2007 Prezydenta Miasta Kalisza z dn. 21.05.2007 r. i obowiązuje od dnia 01.09.2007 r. W wyniku jej zastosowania uzyskany został dodatkowy miesięczny przypis na poziomie około 61.000,- zł co daje realny przychód rzędu 93%, tj. ok. 56.000,- zł na miesiąc (w okresie całego roku ok. 670.000,-zł).

Proponowana podwyżka czynszu ma na celu utrzymanie wzrostowej tendencji w nakładach remontowych. Planowany jest wzrost miesięcznego przypisu na poziomie 85.000,- zł co powinno dać realnego przychodu ok. 93%, tj. 79.000,- zł na miesiąc. Uzyskanie dodatkowych rocznych przychodów w kwocie około 950.000,- zł pozwoli na dalsze podnoszenie kwot na wydatki remontowe. Należy zwrócić uwagę na wzrost cen materiałów budowlanych i zmian przepisów podatkowych powodujących zwiększenie odpisów na ten cel.

Począwszy od 2005 r. kwoty przeznaczane na wydatki remontowe w kolejnych latach przedstawiały się następująco : 2005 r. - 4.925.671,81 zł, 2006 r - 5.117.637, 38 zł, 2007 r. - 6.749.020,86 zł.

Wartość odtworzeniowa dla województwa wielkopolskiego, w stosunku do której określa się stawki czynszu, wynosi 2.670,00 zł (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 42 z dnia 17 marca 2008 r., poz. 888). Z tego wynika, że stawka czynszu pozwalająca na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym winna być określona na poziomie 3% wartości odtworzeniowej co stanowi kwotę 6,68 zł/m².

Mając na uwadze kondycję finansową mieszkańców zasobów komunalnych tak wysoka stawka mogłaby powiększyć grupę najemców nie płacących czynszu wobec czego ustala się nową stawkę w wysokości 4,15 zł/m², tj. 1,87 % wartości odtworzeniowej. Nowa stawka jest wyższa od obowiązującej obecnie o 7,51%.

Uchwalony w 2005 r. przez Radę Miejską „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2005 – 2009” zezwala Wynajmującemu dokonywać zmiany czynszu („Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz w terminie ustawowym. Planuje się w latach objętych programem podwyższać czynsz każdego roku. (rozdz. IV, ust. 9)

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