

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

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 4,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 2

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

§ 3

Ustala się stawkę dla lokali socjalnych w wysokości 1,10 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 306/2008 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 11 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kalisza.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


PREZYDENT
Miasta Kalisza
dr inż. Janusz Pecherz

Uzasadnienie
Do zarządzenia Nr 312/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 15 lipca 2009 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. Wzrastające koszty oświetlenia klatek schodowych oraz terenu nieruchomości spowodowane wzrostem cen energii elektrycznej (od grudnia 2007 r. do kwietnia 2009 r. wzrost o ok. 18,07 %), wzrost kosztów utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości a także wzrost kosztów bieżącej konserwacji, zmuszają do uaktualnienia stawek czynszu za najem lokali komunalnych.

Aktualna stawka w wysokości 4,15 zł/m² została wprowadzona Zarządzeniem Nr 306/2008 Prezydenta Miasta Kalisza z dn. 11.07.2008 r. i obowiązuje od dnia 01.11.2008 r. (wzrost w stosunku do poprzedniej stawki o 7,51 %).

Planowany jest wzrost miesięcznego przypisu na poziomie 96.000,- zł co powinno dać realnego przychodu ok. 93%, tj. 89.280,- zł na miesiąc. Uzyskanie dodatkowych rocznych przychodów w kwocie około 1.071.360,- zł pozwoli na utrzymanie wydatków remontowych w tendencji wzrostowej.

Począwszy od 2005 r. kwoty przeznaczane na remonty w kolejnych latach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej zasobów komunalnych przedstawiały się następująco : 2005 r. - 14,70 zł/rok (1,22 zł/m-c), 2006 r. - 15,86 zł/rok (1,32 zł/m-c), 2007 r. - 21,85 zł/rok (1,82 zł/m-c), 2008 r. - 23,22 zł/rok (1,94 zł/m-c).

Wartość odtworzeniowa dla województwa wielkopolskiego, w stosunku do której określa się stawki czynszu, wynosi 3.400,00 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 8,50 zł/m².

Biorąc pod uwagę kondycję finansową mieszkańców zasobów komunalnych tak wysoka stawka mogłaby powiększyć grupę najemców nie płacących czynszu.

Ustala się nową stawkę w wysokości 4,35 zł/m², tj. 1,53 % wartości odtworzeniowej. Nowa stawka jest wyższa od obowiązującej obecnie o 4,82 %. Obowiązywać ona będzie tylko dla lokali o najwyższym standardzie wyposażonych we wszystkie media. Lokali takich w zasobach Miasta jest 735 na 5.680 wszystkich lokali stanowiących komunalny zasób gminy. Lokale o pełnym wyposażeniu stanowią 12% ogólnej liczby lokali. Dla lokali o obniżonym standardzie zastosowane będą obniżki wg kryteriów stosowanych w latach poprzednich wynikające z załącznika do zarządzenia.

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).

Zwiększenie opłat czynszowych dla części społeczeństwa o słabszej 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.

VICEPREZYDENT MIASTA KALISZA

Jacek Korpka

Załącznik
Do Zarządzenia Nr 312/2009
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 15 lipca 2009r
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


PREZYDENT
Miasta Kalisza
dr inż. Janusz Pecherz