

**Uchwała Nr XVI/280/99
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 grudnia 1999 r.**

zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszowych za najem lokali.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z póź. zm.) oraz art. 26, 26a i 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) Rada Miejska Kalisza uchwała, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr V/36/94 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 20 grudnia 1994 r. w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu za najem lokali, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 otrzymuje brzmienie:

„ § 1. Ustala się zróżnicowane stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem podziału na rodzaj czynszu.”;

2) po § 2 dodaje się § 2a w brzmieniu:

„§2a.1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą i domofon.”;

3) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§5. Ustala się stawkę bazową czynszu miesięcznego w oparciu o najwyższy standard w budownictwie pod względem technicznego wyposażenia w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz przewodowy, łazienkę, wc, na 2,29,-zł za 1m² pow. użytkowej.”;

4) § 7 otrzymuje brzmienie:

„§7. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni,

suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie.”;

5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„ § 15. Wynajmujący zobowiązany jest w terminie 7 dni przed wejściem w życie uchwały zawiadomić najemcę w formie pisemnej.”;

6) załącznik do zmienionej uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2000 roku za uprzednim zachowaniem 1 miesięcznego okresu, licząc od dnia ogłoszenia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie obwieszceń w miejscach publicznych na terenie miasta.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
Jerzy Hubiński

Objaśnienie do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego.

- a) Obniżenie stawki bazowej czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w załączniku, jednak nie więcej niż o **87%**,
- b) Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy to również w.c. przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,
- c) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.) na koszt wynajmującego,
- d) Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
- e) Obniżenie czynszu z powodu braku w lokalu gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody zainstalowane na koszt wynajmującego,
- f) Przez instalację wodociągową rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe - hydrofory,
- g) Przez instalację kanalizacyjną rozumie się również lokalne urządzenia kanalizacyjne - doły szambo,
- h) Przez budynki przeznaczone do remontu kapitalnego rozumie się budynki, w których należy wykonać zakres prac wynikających z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS, potwierdzony orzeczeniem technicznym,

Załącznik
do Uchwały Nr XVI/280/99
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29.12.1999r.
w sprawie ustalenia zróżnicowanych
stawek czynszowych za najem lokali.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	obniżka stawki	o	5%
- lokal bez centralnego ogrzewania	„ „	o	10%
- lokal bez łazienki i wspólnej używalności łazienki	„ „	o	5%
- lokal bez gazu przewodowego	„ „	o	5%
- lokal bez wc	„ „	o	5%
- lokal bez instalacji wodnej	„ „	o	5%
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej	„ „	o	5%
- lokal w suterenie i na poddaszu	„ „	o	7%
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny lub mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy	„ „	o	20%
- lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	„ „	o	5%
- lokal powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy	„ „	o	5%
- lokal z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	„ „	o	5%
- lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej)	„ „	o	5%

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Miejskiej Kalisza

Jerzy Rubiński

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ~~.....~~ **XVI/280/99**
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 29 grudnia 1999 r.

zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszowych za najem lokali.

W związku ze wzrostem wartości odtworzeniowej 1 m² w budownictwie województwa wielkopolskiego ustalonej na IV kwartał 1999 r. przez Wojewodę Wielkopolskiego w wysokości 2068,-zł, podwyższa się stawkę bazową czynszu regulowanego do wysokości 2,29,-zł za 1 m² miesięcznie. Stawka 2,29,-zł stanowi 1,33% wskaźnika wartości odtworzeniowej.

Podczas przygotowania propozycji podwyżki stawki bazowej czynszu regulowanego do wysokości 2,29,-zł za 1m² miesięcznie od dnia 1 lutego 2000 r. wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- a) wzrost wartości odtworzeniowej 1m² w budownictwie z kwoty 1.431,00,-zł obowiązującej na terenie województwa kaliskiego w IV kwartale 1998 r. (zgodnie z zarządzeniem nr 115 Wojewody Kaliskiego z dnia 31.08.1998 r.) kwoty do 2068,00,-zł obowiązującej na terenie województwa wielkopolskiego w IV kwartale 1999 r. (zgodnie z zarządzeniem nr 103/99 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17.09.1999 r.), co daje 45% wzrostu,
- b) wzrost cen towarów i usług związanych z budownictwem w 1998 roku o ok. 12,9% oraz planowany wzrost na 1999 r. ok. 9%,
- c) inflację w 1999 r. o ok. 8% oraz planowaną na rok 2000 inflację w granicach 6%.

Z powyższych wskaźników wynika, że ustalona na rok 1999 stawka w wysokości 1,91,-zł za 1m² została zdewaluowana o co najmniej 53% (45%-wzrost wartości odtworzeniowej i 8% - inflacja) podczas gdy procentowa podwyżka wyniosła jedynie 20% (poprzednia stawka 1,56zł za 1m²).

Proponowana stawka 2,29,-zł za 1 m² utrzymana jest na umiarkowanym poziomie, w połowie wielkości pomimo, że ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych pozwala na zastosowanie 3 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1m² - 5,17,-zł za 1m².

W celu zlikwidowania zaległości remontowych należy dążyć do zahamowania dalszej dekapitalizacji majątku w mieszkalnictwie, poprzez doprowadzenie poziomu nakładów do poziomu zaspakajającego bieżącą racjonalną gospodarkę remontową. W zasobach czynszowych stan ten jest możliwy do osiągnięcia poprzez zwiększenie przeciętnego poziomu czynszów

z obecnych 1,91 zł za 1 m² do 5,17,- zł (3 % wskaźnika wartości odtworzeniowej) za 1 m² mieszkania. Pozwoliłoby to na znaczne zwiększenie wydatków na techniczne utrzymanie budynków czynszowych.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że wprowadzone podwyżki już stanowią bardzo duże obciążenie skromnych budżetów rodzin mieszkających w komunalnych zasobach Miasta Kalisza.

Wprowadzone nowe czynniki obniżające stawkę bazową czynszu pozwolą na pełne wykorzystanie czynników wynikających z zapisów art. 26 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Pozostałe zmiany mają charakter formalny. Ich celem jest dostosowanie zapisów uchwały Rady Miejskiej do zapisów wynikających z ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Do załącznika do zmienionej uchwały dodano - w celu ujednoczenia terminologii i zapobieżenia występowaniu nieporozumień i dwuznaczności - objaśnienia do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego.

Przewodniczący Zarządu

Zbigniew Włodarek
Prezydent Miasta Kalisza