

Uchwała Nr ~~XXV~~^{XXVI}/L/101/2000
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia30.10..... 2000 r.

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

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 Sp. z o.o. obowiązuje czynsz regulowany określony według zasad niniejszej uchwały.

§ 2

Wyróżnia się następujące rodzaje zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

- 1/ zasób I grupy - wybudowany bez udziału kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynek przy ul. Rumińskiego 13-15),
- 2/ zasób II grupy - wybudowany z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynki przy ul. Bujnickiego 17-19 i Winiarskiej 5-7),
- 3/ zasób III grupy - pozostałe.

§ 3

Ustala się następujące stawki czynszu regulowanego - za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- dla zasobu określonego w § 2 pkt 1 uchwały - w wysokości 2,76 zł,
- dla zasobu określonego § 2 pkt 2 uchwały - w wysokości 5,23 zł,
- dla zasobu określonego w § 2 pkt 3 uchwały - w wysokości 5,56 zł.

§ 4

Kalkulację stawek czynszu regulowanego zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

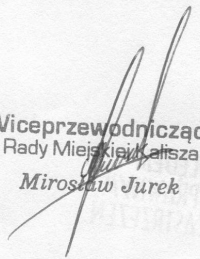
§ 6

Traci moc uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr XL/263/97 z dnia 30.10.97 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w budynku przy ul. Rumińskiego 13-15 oraz uchwała Rady Miejskiej Kalisza Nr L/334/98 z dnia 16.06.98 r. w sprawie

ustalenia stawki czynszu regulowanego dla nowych zasobów mieszkaniowych Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kaliszu i w siedzibie Kaliskiego TBS Sp. z o.o.


Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
Mirosław Jurek

UZASADNIENIE
do
Uchwały Nr. XXVI / 401 / 2000
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30.12.2000 r.

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

Zgodnie z art. 28, ust. 1 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.) stawka 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 (III kw. 2000 r.) 8,57 zł/m².

Zarząd Kaliskiego TBS podzielił zasób mieszkaniowy na trzy grupy:

- 1/ zasób wybudowany bez udziału kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynek przy ul. Rumińskiego 13-15),
- 2/ zasób wybudowany z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (budynki przy ul. Bujnickiego 17-19 i Winiarskiej 5-7),
- 3/ pozostałe zasoby (w budowie)

i dla każdej grupy ubiega się o inną stawkę czynszu:

- dla zasobu z I grupy proponowana stawka to **2,76 zł/m²** – co stanowi 1,29 % wartości odtworzeniowej,
- dla zasobu z II grupy proponowana stawka to **5,23 zł/m²** – co stanowi 2,44 % wartości odtworzeniowej,
- dla zasobu z III grupy proponowana stawka to **5,56 zł/m²** – co stanowi 2,74 % wartości odtworzeniowej.

Kalkulacja stawek czynszu przedstawiona jest w załączniku do uchwały.

Budynek przy ul. Rumińskiego 13-15 – zasób I grupy - został wybudowany bez korzystania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego więc proponowana stawka czynszu ma pokrywać koszty eksploatacji i remontów. Stawka czynszu nie była zmieniana od grudnia 1997 r. i została wyliczona w oparciu o rzeczywiste koszty eksploatacji, do których doliczono 10 % z tytułu inflacji.

Stawkę czynszu dla zasobów z II grupy (budynek przy ul. Bujnickiego 17-19 i Winiarskiej 5-7) wyliczono jako sumę stawki zasobu I grupy i spłaty kredytu. Przy czym z w związku z tym, że są to budynki nowe, oddane do eksploatacji w I półroczu 2000 r., obniżono kwotę odpisów na remonty i na konserwacje i naprawy bieżące. Natomiast przy określeniu spłaty kredytu przyjęto bieżące raty oraz rezerwę z tytułu kwartalnego wzrostu kolejnych spłat.

Stawkę czynszu dla zasobów III grupy – budynki w budowie, których oddanie przewidywane jest w połowie 2001 r., wyliczono jako sumę stawki I grupy (zmodyfikowanej jak dla II grupy) i spłaty kredytu wyliczonej w załączniku.

Biorąc powyższe pod uwagę, proponowane stawki czynszu regulowanego zabezpieczają pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, spłatę kredytów, zabezpieczają rezerwę na wzrost spłaty kredytu, działania inflacyjne jak również są zgodne z obowiązującymi przepisami, tak więc przyjęcie proponowanej uchwały jest zasadne.

PREZES
Jacek A. Owoos

Z up. Przewodniczącego Zarządu
Wiceprezydent Miasta

Zbigniew Białek

Załącznik
do Uchwały Nr XXVI / 401 /2000
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 30 112000 r.

Kalkulacja stawki czynszu regulowanego dla lokali mieszkalnych
w zasobach mieszkaniowych
Kaliskiego TBS Sp. z o.o.

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, obliczonej wg przepisów wydanych na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² pow. użytkowej. Wskaźnik przeliczeniowy 1 m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa wielkopolskiego w III kw. 2000 r. wynosi 2.570,- zł. Zatem dopuszczalna stawka czynszu regulowanego w III kw. br. wynosi:

$$2.570,- \text{ zł/m}^2 \times 4\% = 102,80 \text{ zł/m}^2/\text{rok} : 12 \text{ m-cy} = \mathbf{8,57 \text{ zł/m}^2/\text{m-c.}}$$

Określenie wartości składników czynszu zasobów I grupy:

Podane niżej składniki kosztów to ponoszone rzeczywiste koszty, do których dodano 10% z tytułu inflacji.

<u>Koszty eksploatacji</u>	<u>zł/m²</u>
- koszty utrzymania czystości	0,290
- koszty utrzymania zieleni	0,070
- ubezpieczenie budynków	0,042
- usługi kominiarskie, przeglądy techniczne	0,060
- podatek od nieruchomości	0,060
- energia elektryczna	0,140
- pozostałe koszty (trucie insektów, wyposażenie)	0,150
Razem	0,812
+ 10 % z tytułu inflacji	0,081
Razem koszty eksploatacji	0,89
<hr/>	
<u>Wszystkie składniki czynszu</u>	<u>zł/m²</u>
- Koszty eksploatacji	0,89
- Odpisy na remonty kapitalne	0,97
- Administracja	0,50
- Konserwacja i naprawy bieżące	0,40
Razem	2,76

Stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobu mieszkaniowego I grupy wynosi 2,76 zł (1,29 % wartości odtworzeniowej).

Określenie wartości składników czynszu zasobów II grupy:

Wszystkie składniki czynszu	zł/m ²
- Koszty eksploatacji	0,89
- Odpisy na remonty kapitalne	0,62
- Administracja	0,50
- Konserwacja i naprawy bieżące	0,10
- Rezerwa	0,65
- Spłata kredytu	2,47
Razem	5,23

W stosunku do czynszu I grupy zasobu obniżono kwotę odpisów na remonty i na konserwację i naprawy bieżące.

Aktualnie (III kw. 2000 r.) miesięczne spłata kredytu wynosi 2,85 zł/m² pow. użytkowej. Na podstawie § 11, ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 62, poz. 719), kwoty kolejnych spłat zadłużenia podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o 85% wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszanego przez Prezesa GUS. Wzrost ten z w stosunku do II kwartału wyniósł 0,05 zł/m². Stąd przyjmuje się rezerwę w wysokości 0,27 zł/m².

Stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobu mieszkaniowego II grupy wynosi 5,23 zł (2,44 % wartości odtworzeniowej).

Określenie wartości składników czynszu zasobów III grupy:

Wyliczenie dotyczy budynków w budowie, których oddanie powinno nastąpić w połowie 2001 r.

Wszystkie składniki czynszu	zł/m ²
- Koszty eksploatacji	0,89
- Odpisy na remonty kapitalne	0,62
- Administracja	0,50
- Konserwacja i naprawy bieżące	0,10
- Rezerwa	0,65
- Spłata kredytu	2,80
Razem	5,56

Podobnie jak dla zasobów grupy II obniżono wartość odpisów na remonty i na konserwację i naprawy bieżące. Towarzystwo ubiega się o kredyt stanowiący 70 % kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, co kwotowo wynosi 1.497.900,- zł. Zgodnie z § 11, ust. 2 przywołanego wyżej Rozporządzenia kwota pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, przy kredytowaniu do 70 % kosztów przedsięwzięcia, nie może być niższa od 0,24 % udzielonego kredytu, stąd pierwsza spłata to 3.594,95 zł i przy 1.107,5 m² pow. użytkowej (budynek przy ul. Rumińskiego 17) na 1 m² pow. wynosi 3,25 zł. Przyjmuje się dodatkowo rezerwę, w kwocie 0,20 zł/m² pow. użytkowej na podwyższenie spłaty kredytu i skutki inflacji.

Stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobu mieszkaniowego III grupy wynosi 5,56 zł (2,60 % wartości odtworzeniowej).

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej Kątsza
Miroslaw Jurek