

U C H W A Ł A Nr VI/ 34 / 94

0136
34/94

RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 28 grudnia 1994 r.

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 105, poz. 509/ oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16, poz. 95 /

R A D A M I E J S K A

uchwala,co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 6.000,-zł.
2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, hali, korytarzy, łazienek i innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych przegród pionowych /ścian/ przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

§ 2

Wysokość czynszu określa się według załącznika.

§ 3

Właściciele - zarządcy budynków są obowiązani w terminie miesiąca od daty wejścia w życie uchwały sporządzić aneksy do umów najmu lub zawrzeć nowe umowy najmu uwzględniające zmiany zawarte w aktualnych przepisach prawa o najmie lokali mieszkalnych.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w dniu 29 grudnia 1994r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta w Szubinie.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szubin.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

Przewodniczący

Rady Miejskiej


mgr Waldemar Szaliński

== TABELA OCZYNSZOWANIA MIESZKAŃ ==

| Stan wyposażenia mieszkania w instalacje | BAZA % | Położenie budynku | | Położenie lokalu w budynku | |
|---|-----------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| | | w granicach admin. miasta | poza granicami admin. miasta | korzystne 2/ | niekorzystne 3/ |
| mieszkanie z instalacją c.o. wod.-kan. łazienką i wc1/ | 100 % | + 5% | - 5% | - | - 5% |
| 1. za brak c.o. | - 10% | " | " | " | " |
| 2. za brak łazienki | - 5% | " | " | " | " |
| 3. za brak wc | - 5% | " | " | " | " |
| 4. za brak instalacji wodociągowej | - 10% | " | " | " | " |

1/ Jeżeli najemca na własny koszt wyposażył własny lokal mieszkalny w urządzenia sanitarne / łazienka, wc, nie powoduje to podwyższenia stawki czynszu z tego tytułu.

2/ Dotyczy mieszkania usytuowanego na 1 i 2 piętrze w budownictwie wielokondygnacyjnym

3/ Dotyczy mieszkań strychowych

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały nr VI/34/94..... Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 28 grudnia 1994r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nałożyła na rady gmin obowiązek ustalania zróżnicowanych stawek czynszu regulowanego. Nowy czynsz najmu lokali mieszkalnych powinien conajmniej pokryć koszty bieżącej eksploatacji i napraw budynków. Za koszty te uważa się w szczególności wydatki na: utrzymanie czystości, oczyszczanie ulic i podwórz, oświetlanie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, oczyszczanie kominów, utrzymywanie zieleńców, wynagrodzenie podmiotów, którym właściciel powierzy sprawowanie zarządu na podstawie umowy zlecenia, konserwację i roboty konieczne do utrzymania budynków oraz jego otoczenia w należytych stanie czyli konserwację i reperację pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych, i kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

Z przeprowadzonej analizy wpływów i kosztów wynika, że przypisany według aktualnych stawek czynsz najmu pokrywa koszty eksploatacji i napraw w niespełna 30%. Pozostałe 70% stanowi dotacja z budżetu gminy.

Na dowód powyższego informuję, że:

Na koniec I półrocza 1994r. koszt eksploatacji / bez wywozu nieczystości stałych i płynnych/ stanowił kwotę 1.118.296.800,-zł, przypisany czynsz natomiast stanowił kwotę 335.131.400,-zł.

Na dzień 31 października 1994r. były to odpowiednio kwoty 1.985.703.400,-zł i 553.863.500,-zł.

Na podstawie tej prostej analizy można jasno stwierdzić, że stawki czynszu powinny być podwyższone minimum o 300%.

Przyjmując stawkę bazową na poziomie 6.000,-zł, po zastosowaniu procentowych obniżek w zależności od wyposażenia lokali, przypisany czynsz powinien te koszty pokryć

Trudno bowiem stanowczo stwierdzić, że koszty będą pokryte w całości.

Generalna reforma czynszów powoduje, że jej skutki będzie można bliżej określić dopiero po pewnym okresie funkcjonowania.

Już pierwsze trzy miesiące obowiązywania nowych stawek pozwolą ocenić efekty ekonomiczne i o ile zaistnieje taka konieczność, przeprowadzić korektę.

Prognozowane dochody z tytułu czynszu najmu z uwzględnieniem wyposażenia technicznego lokali:

1/ miasto:

| | |
|--|----------------|
| - mieszkania o pełnym standardzie 9.730 m ² x 6.300,-zł | 61.299.000,-zł |
| - mieszkania wyposażone tylko w wc i łazienkę 1316 m ² x 5.700,-zł | 7.501.200,-zł |
| - mieszkania wyposażone tylko w wc 330 m ² x 5.400,-zł | 1.782.000,-zł |
| - mieszkania wyposażone tylko w instalację wod.-kan. 8.455 m ² x 5.100,-zł | 43.120.500,-zł |

2/ poza granicami administracyjnymi miasta:

| | |
|---|----------------|
| - mieszkania o pełnym standardzie 650 m ² x 6.000,-zł | 3.900.000,-zł |
| - mieszkania wyposażone tylko w instalację wod.-kan. 3351 m ² x 4.800,-zł | 16.084.800,-zł |

Łącznie: 133.687.500,-zł

/miesięcznie/

SKR MISTRZ

