

U C H W A Ł A Nr VII/60/95

Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 10 lutego..... 1995 r.

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne
oraz czynszu za lokale socjalne

Na podstawie art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r.
o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16,poz.95, Nr 32,poz.191, Nr 34,
poz.199, Nr 43,poz.253, Nr 89,poz.518, z 1991r. Nr 4,poz.18, Nr 110,
poz.473, z 1992r. Nr 85,poz.428, Nr 100,poz.499, z 1993r. Nr 17,poz.78
oraz z 1994r. Nr 86,poz.397/ oraz art.26 i 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994
o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U.Nr 105,
poz.509/ - Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 0,50 zł.
2. Stawka bazowa czynszu, o której mowa w ust.1 ulega zróżnicowaniu w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, określonych w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały.
3. 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, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.

Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnię balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

4. 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 rolskiej normie.

§ 2

1. Ustala się wysokość stawki za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego w wysokości 0,17 zł miesięcznie .

§ 3

Zobowiązuje się zarządców budynków w terminie 30 dni od daty wejścia w życie uchwały do sporządzenia aneksów do umów najmu, wynikających

U z a s a d n i e n i e

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w art.26 obliguje Radę Gminy do ustalenia w drodze uchwały stawek czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

Nowe stawki będą miały zastosowanie w budynkach komunalnych będących w administracji Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i mieszkaniowej, zakładowych i prywatnych zasiedlonych na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale.

Art.30 powołanej na wstępie ustawy zobowiązuje Radę Gminy także do ustalenia stawek czynszu za najem lokali socjalnych.

Analizę skutków podwyżki czynszu dla lokali mieszkalnych według poszczególnych wariantów przeprowadzono na podstawie uzyskanych danych z RPGKiM w Jędrzejowie.

Przyjęto trzy wskaźniki kosztów eksploatacji za 1 m² powierzchni uż. wyliczone przez ZBM za 1994 rok: 0,76 zł, 0,66 zł, 0,61 zł.

Każdy z tych wskaźników powiększono o 17 % przewidywanej inflacji na 1995 rok i tak :

$$a/ 0,76 \text{ zł} + 0,13 \text{ zł} = 0,89 \text{ zł}$$

Pod ten wskaźnik podporządkowano następujące budynki :

1/ ul.Chrobrego 1 - całkowita powierzchn.użytkowa	5.213,60 m ²
2/ ul.Armii Krajowej 1 - " " "	2.211,00 m ²
3/ ul.Okrzei 32 " " "	1.017,00 m ²
4/ ul.Okrzei 36 A " " "	1.054,24 m ²
5/ ul.Okrzei 36 B " " "	786,18 m ²
6/ ul.Okrzei 38 " " "	1.074,73 m ²
7/ ul.Okrzei 40 " " "	1.048,24 m ²
8/ ul.Okrzei 52 " " "	807,30 m ²
9/ ul.Okrzei 54 " " "	785,30 m ²
10/ ul.Okrzei 75 " " "	2.078,55 m ²
11/ ul.Armii Krajowej 3 " " "	791,30 m ²
12/ ul.Armii Krajowej 7 " " "	752,13 m ²
13/ ul.11 Listopada 132 " " "	1.471,08 m ²
14/ ul.11 Listopada 101 A " " "	827,25 m ²
15/ ul.11 Listopada 33 B " " "	274,55 m ²
16/ ul.11 Listopada 33 C " " "	526,55 m ²
17/ ul.11 Listopada 119 " " "	1.604,00 m ²
18/ ul.Mieszka I 12 " " "	3.114,00 m ²

razem 25.437,00 m²

ze zmiany przepisów i przekazania ich najemcom lokali.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Jędrzejowie.

§ 5

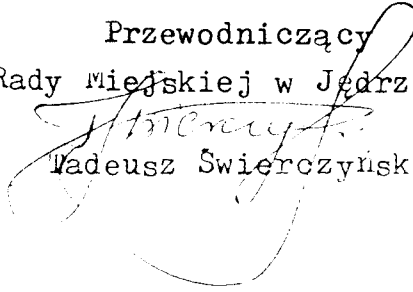
Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie w miejscach publicznych i wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

§ 6

Uchwała zostanie podana do publicznej wiadomości w Dzienniku Urzędowym Województwa Kieleckiego oraz w prasie lokalnej.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 1995 roku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jędrzejowie

Władysław Swierczyński

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr VII/60/95

Rady Miejskiej w Jędrzejowie

z dnia 10 lutego 1995 r.

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz czynszu za lokale socjalne

CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU

1. Mieszkanie usytuowane w budynku
na III i IV piętrze 5 %
2. Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego
oświetlenia naturalnego 5 %
3. Zły stan techniczny budynku potwierdzony
przez zarządzającego przy uwzględnieniu: 1 - 3 %
 - roku wybudowania budynku,
 - stanu ogólno-budowlanego /pokrycie dachu,
elewacja, ocieplenie budynku/,
 - stan instalacji wodno-kanalizacyjnej,
c.o., elektrycznej.
4. Położenie budynku poza miastem i w strefie
peryferyjnej 1 - 3 %

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr VII/60/ 95

Rady Miejskiej w Jędrzejowie

z dnia 10 lutego 1995 r.

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne oraz czynszu za lokale socjalne

CZYNNIKI DODATKOWE PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU

1. Mieszkanie usytuowane w budynku na I i II piętrze	10 %
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia wodociągowe	10 %
3. Wyposażenie lokalu w urządzenia kanalizacyjne	10 %
4. Wyposażenie lokalu w urządzenie WC lub łazienkę lub łącznie	20 %
5. Wyposażenie lokalu w urządzenie CO	15 %

b/ $0,66 \text{ zł} + 0,11 \text{ zł} = 0,77 \text{ zł}$

Pod ten wskaźnik podporządkowano następujące budynki :

ul.11 Listopada 80 - całkowita powierzchn.użytk.	402,00 m ²
ul.11 Listopada 81 " " "	620,28 m ²
ul.11 Listopada 34 " " "	314,37 m ²
ul.Przypkowskiego 58 " " "	1.111,86 m ²
ul.Przypkowskiego 54 " " "	1.113,07 m ²
ul.Przypkowskiego 7 " " "	811,97 m ²
razem	4.373,55 m ²

c/ $0,61 \text{ zł} + 0,10 \text{ zł} = 0,71 \text{ zł}$

Pod ten wskaźnik podporządkowano następujące budynki :

ul.Kościelna 15 - całkowita powierzchn.użytk.	112,12 m ²
ul.Daszyńskiego 3 " " "	431,70 m ²
ul.Pińczowska 16 " " "	540,44 m ²
ul.Murawiec 3 " " "	52,00 m ²
razem	1.136,26 m ²

1. wariant 1 - dla stawki bazowej czynszu 0,25 zł

za 1 m² pow. użytkowej z zastosowaniem czynników zwiększających i zmniejszających:

a/ dla wskaźnika kosztów 0,89 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań przy ul.Chrobrego1 i ul.Armi Krajowej 1 /Tabela I,kol.20/ 307,89 zł
 - powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w. /Tabela I,kol.3/ 792,94 m²
- $307,89 \text{ zł} : 792,94 \text{ m}^2 = 0,39 \text{ zł}$ - średni czynsz za 1 m² pow.użytk.
 wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik:

$$0,39 \text{ zł} \times 25.437 \text{ m}^2 = 9.920,43 \text{ zł}$$

b/ dla wskaźnika kosztów 0,77 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań przy ul.Przypkowskiego 58 /Tabela II,kol.20/ 85,84 zł
 - powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w. /Tabela II,kol.3/ 236,41 m²
- $85,84 \text{ zł} : 236,41 \text{ m}^2 = 0,36 \text{ zł}$ - średni czynsz za 1 m² pow.użytk.
 wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik:

$$0,36 \text{ zł} \times 4.373,55 \text{ m}^2 = 1.574.48 \text{ zł}$$

c/ dla wskaźnika kosztów 0,71 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań przy ul.Daszyńskiego 3 /Tabela III,kol.20/ 90,20 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań przy ul. Daszyńskiego 3 /Tabela III, kol.3/ 247,36 m²

90,20 zł : 247,36 m² = 0,36 zł - średni czynsz za 1 m² pow. uż.

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik :

0,36 zł x 1.136,26 m² = 409,05 zł

Wyliczenie ogólne dla wariantu 1.

czynsz a/	9.920,43 zł
" b/	1.574,48 zł
" c/	409,05 zł
razem	11.903,96 zł

koszty utrzymania a/ 0,89 zł x 25.437 m² = 22.638,93 zł

" " b/ 0,77 zł x 4.373,55 m² = 3.367,63 zł

" " c/ 0,71 zł x 1.136,26 m² = 806,74 zł

razem 26.813,30 zł

Wynik: koszty utrzymania 26.813,30 zł

przewid.wpł.czynszów j.w. - 11.903,96 zł

przew.wpł.czynsz.lok.uż. - 4.666,66 zł

różnica 10.242,68 zł

N i e d o b ó r - 10.243 zł miesięcznie

=====

2. wariant 2 - dla stawki bazowej czynszu 0,40 zł za 1 m² pow.użytkowej z zastosowaniem czynników zwiększających i zmniejszających:

a/ dla wskaźnika kosztów 0,89 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań

ul.Chrobrego 1 i ul.Arмии Krajowej 1

/Tabela I,kol.21/

495,19 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela I,kol.3/

792,94 m²

495,19 zł : 792,94 m² = 0,62 zł -średni czynsz za 1 m² pow.użytk.

wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik:

0,62 zł x 25.437 m² = 15.770,94 zł

b/ dla wskaźnika kosztów 0,77 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań

przy ul.Przypkowskiego 58 /Tabela II,kol.21/

138,56 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela II,kol.3/

236,41 m²

$138,56 \text{ zł} : 236,41 \text{ m}^2 = 0,58 \text{ zł}$ -średni czynsz za 1 m^2 pow.uż.
Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik:

$$0,58 \text{ zł} \times 4.373,55 \text{ m}^2 = 2.536,65 \text{ zł}$$

c/ dla wskaźnika kosztów $0,71 \text{ zł}$

- wymiar czynszu badanych mieszkań

przy ul.Daszyńskiego 3 /Tabela III,kol.21/ 144,20 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela III,kol.3/ 247,36 m^2

$$144,20 \text{ zł} : 247,36 \text{ m}^2 = 0,58 \text{ zł}$$
 -średni czynsz za 1 m^2 pow.użytk.

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik :

$$0,58 \text{ zł} \times 1.136,26 \text{ m}^2 = 659,03 \text{ zł}$$

Wyliczenie ogólne dla wariantu 2.

czynsz a/ 15.770,94 zł

czynsz b/ 2.536,65 zł

czynsz c/ 659,03 zł

razem 18.966,62 zł

ogółem koszty utrzymania /a+b+c/jak w wariacie 1 - 26.813,30 zł

Wynik: koszty utrzymania 26.813,30 zł

przewid.wpływy czynszów j.w. - 18.966,62 zł

przewid.wpływy czynszów lok.uż. - 4.666,66 zł

różnica 3.180,02 zł

N i e d o b ó r - 3.180 zł miesięcznie
=====

3. wariant 3 - dla stawki bazowej czynszu $0,45 \text{ zł}$

za 1 m^2 pow.użytkowej z zastosowaniem czynników zwiększających
i zmniejszających:

a/ dla wskaźnika kosztów $0,39 \text{ zł}$

- wymiar czynszu badanych mieszkań

ul.Chrobrego 1 i ul.Armii Krajowej 1

/Tabela I, kol.22/ 555,48 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela I,kol.3/ 792,94 m^2

$$555,48 \text{ zł} : 792,94 \text{ m}^2 = 0,70 \text{ zł}$$
 -średni czynsz za 1 m^2 pow.użytk.

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik:

$$0,70 \text{ zł} \times 25.437 \text{ m}^2 = 17.805,90 \text{ zł}$$

b/ dla wskaźnika kosztów 0,77 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań

przy ul.Przypkowskiego 58 /Tabela II,kol.22/ 155,12 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela II,kol.3/ 236,41 m²

155,12 zł : 236,41 m² = 0,66 zł- średni czynsz za 1 m² pow.użytk.

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik:

0,66 zł x 4.373,55 m² = 2.886,54 zł

c/ dla wskaźnika kosztów 0,71 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań w budynku

przy ul.Daszyńskiego 3 /Tabela III,kol.22/ 163,55 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela III,kol.3/ 247,36 m²

163,55 zł : 247,36 m² = 0,66 zł -średni czynsz za 1 m² pow.użytk.

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych pod wskaźnik :

0,66 zł x 1.136,26 m² = 749,93 zł

Wyliczenie ogólne dla wariantu 3.

czynsz a/ 17.805,90 zł

" b/ 2.886,54 zł

" c/ 749,93 zł

razem 21.442,37 zł

Gółem koszty utrzymania /a+b+c/ jak w wariacie 1 - 26.813,30 :

Wynik: koszty utrzymania 26.813,30 zł

przewid.wpływy czynszów j.w. - 21.442,37 zł

przewid.wpływy czynszów lok.użytk.- 4.666,66 zł

różnica 704,27 zł

N i e d o b ó r - 704 zł miesięcznie
=====

4. wariant 4 - dla stawki bazowej czynszu 0,50 zł
za 1 m² pow.użytkowej z zastosowaniem czynników zwiększających
i zmniejszających:

a/ dla wskaźnika kosztów 0,39 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań w budynkach

przy ul.Chrobrego 1 i przy ul.Armii Krajowej 1
/Tabela I,kol.23/ 616,75 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela I,kol.3/ 792,94 m²

616,75 zł : 792,94 m² = 0,77 zł -średni czynsz za 1 m² pow. użytł.
Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik:

$$0,77 \text{ zł} \times 25.437 \text{ m}^2 = 19.586,49 \text{ zł}$$

b/ dla wskaźnika kosztów 0,77 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań w budynku

przy ul. Przypkowskiego 58 /Tabela II, kol. 23/ 173,21 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela II, kol. 3/ 236,41 m²

$$173,21 \text{ zł} : 236,41 \text{ m}^2 = 0,73 \text{ zł} - \text{średni czynsz za } 1 \text{ m}^2 \text{ pow. użytł.}$$

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik:

$$0,73 \text{ zł} \times 4.373,55 \text{ m}^2 = 3.192,69 \text{ zł}$$

c/ dla wskaźnika kosztów 0,71 zł

- wymiar czynszu badanych mieszkań w budynku

przy ul. Daszyńskiego 3 /Tabela III, kol. 23/ 180,87 zł

- powierzchnia użytkowa badanych mieszkań j.w.

/Tabela III, kol. 3/ 247,36 m²

$$180,87 \text{ zł} : 247,36 \text{ m}^2 = 0,73 \text{ zł} - \text{średni czynsz za } 1 \text{ m}^2 \text{ pow. użytł.}$$

Wyliczenie czynszu dla wszystkich budynków podporządkowanych
pod wskaźnik:

$$0,73 \text{ zł} \times 1.136,26 \text{ m}^2 = 829,46 \text{ zł}$$

Wyliczenie ogólne dla wariantu 4.

czynsz a/	19.586,49 zł
" b/	3.192,69 zł
" c/	829,46 zł
razem	23.608,64 zł

Ogółem koszty utrzymania /a+b+c/ jak w wariantcie 1 - 26.813,30 zł

Wynik: koszty utrzymania 26.813,30 zł

przewid. wpływ z czynszów j.w. - 23.608,64 zł

przew. wpływ czynszów lok. użytł. - 4.666,66 zł

różnica 1.462,00 zł

N a d w y ż k a - 1.462 zł miesięcznie
=====

Z dokonanej powyżej analizy wynika, że koszty utrzymania lokali mieszkalnych może dopiero pokryć czynsz naliczony według stawki bazowej 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Czynsz za lokale socjalne

Z mieszkaniowego zasobu gminy proponuje się wydzielić 144 lokali

socjalnych o ogólnej powierzchni 4.699,63 m².

Do czasu sukcesywnego opróżnienia, od lokali tych według projektu uchwały byłyby pobierane czynsze w wysokości 100 % stawki bazowej za lokale mieszkalne z zastosowaniem dodatkowo czynników zwiększających i zmniejszających.

Proponuje się ustalenie czynszu za lokale socjalne w wysokości 30 % stawki bazowej za lokale mieszkalne.