

UCHWAŁA NR L III / 499/98
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENNEJ GÓRZE
Z DNIA 26.05.1998 r.

w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne dla zasobów mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego „TBS” w Kamiennej Górze.

Na podstawie art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 133, poz. 645 z 1995 r.) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity Dz. U. nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami / Rada Miejska w Kamiennej Górze

u c h w a ł a, co następuje:

§ 1.

1. Ustala stawkę bazową czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 0,60 złotych miesięcznie.
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 używania tj. pokoi, kuchni, spiżarki, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy.

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

§ 2.

Wysokość czynszu ustala się wg załącznika do niniejszej uchwały.

§ 3.

Oprócz opłat czynszu wprowadza się opłaty za świadczenia dodatkowe od wszystkich najemców tj. wywóz nieczystości stałych, odbiór ścieków, dostawę wody, energię ciepłą i anteną zbiorczą.

§ 4.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kamienna Góra.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

[Podpis]
Henryk Różarski

[Podpis]
Andrzej Lebek

ADWOKAT

Kalkulacja stawki czynszu

1. Stawka czynszu regulowanego za 1 m² obejmuje:
 - koszt eksploatacji i remontów
 - spłatę kredytu zaciągniętego na budowę
2. Stawka czynszu za 1 m² nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

wartość odtworzeniowa lokalu – 1800 zł/ m²
 $1800 \text{ zł/ m}^2 \times 4\% = 72 \text{ zł/ m}^2$ - w skali roku
 $72 \text{ zł/ m}^2 : 12 \text{ m-cy} = 6 \text{ zł/ m}^2$ - za 1 m-c

3. Spłata kredytu:
 - wysokość kredytu wnioskowanego przez „TBS“ – 4 510 170 zł
 - pierwsza miesięczna spłata nie może przekroczyć 0,24% kredytu

$4\,510\,170 \times 0,24\% + 10\,824,41$
 $10\,824,41 : 3\,579,50 \text{ m}^2 = 3,03 \text{ zł/ m}^2$ - za 1 m-c

4. Stawka czynszu za 1 m² wynosi:
 - koszt eksploatacji i remontów - 1,80 zł/ m²
 - spłata kredytu - 3,03 zł/ m²

Razem 4,83 zł/ m²

- A. Stawka czynszu - 4,83 zł/ m²
- B. Opłata za korzystanie z mediów uzależniona do lokatorów
1. Opłata za zimną wodę + ścieki - 1,67 zł/ m²
 2. Opłata za CO
(minus 30% z tytułu docieplenia mieszkań zgodnie z wymogami rozporządzenia dla „TBS“) - 2,50 zł/ m²
 3. Opłata za wywóz nieczystości stałych - 2,20 zł/ m²
 4. Opłata za antenę + domofon - 2,50 zł/mieszkanie

Poniżej podajemy przykładowe przewidywane wyliczenie kosztu najmu mieszkania o powierzchni – 52,m² kat. 2Pd – 4 osoby

1. Czynsz	52 m ² x 4,83zł =	251,16 zł
2. Opłata za wodę i ścieki	8m ² x 1,67zł =	13,36 zł
3. Opłata zqa C.O.	52 m ² x 2,50zł =	130,00 zł
4. Opłata za wywóz nieczystości	4 os. x 2,20zł =	8,80 zł
5. Opłata za antenę i domofon	1m x 2,50zł =	2,50 zł
Razem		= 405,82 zł

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Henryk Różański

Mieszkania budowane i zarządzane przez
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "TBS" w
Kamiennej Górze

I Finansowanie inwestycji

- a) Kredyt
 - Krajowy Fundusz Mieszkaniowy - max 70%
- b) Własny kapitał inwestycyjny
 - Gmina - max 20%
- c) Kaucja
 - lokator - max 10%

II Wydatek mieszkaniowy

Czynsz

Wartość odtworzeniowa budynku

$$W_0 = K_w + K_r$$

Zgodnie z art. 28 ustawy czynsz wynosi

$$C_z = 0,04 W_0$$

Koszt eksploatacji

odpisy na remonty - w pierwszym roku 0,2% indeksowanych kosztów budowy, następnie co roku będzie wzrastać o 0,05% aż do osiągnięcia pułapu 1,5%. Daje to w sumie po 30 latach około 30% kosztów odtworzenia budynku.

III Stawka czynszu

1. Stawka bazowa czynszu	-	0,60 zł/ m ²
2. Zwyżka za I kategorię budynku	-	0,24 zł/ m ²
3. Zwyżka za WC lub WC z łazienką	-	0,24 zł/ m ²
4. Zwyżka za CO	-	0,24 zł/ m ²
5. Zwyżka za podgrzanie wody	-	0,24 zł/ m ²
6. Zwyżka za gaz przewodowy	-	0,24 zł/ m ²
Razem		<hr/> 1,80 zł/ m ²

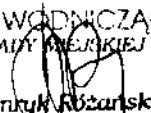
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Henryk Różarski

Tabela oczynszowania mieszkań

Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 0,60 zł miesięcznie.

Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu:

L.p.	Elementy podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkań	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	Za I kategorię budynku	40%
2	WC lub WC z łazienką w tym samym pomieszczeniu	40%
3	Centralne ogrzewanie	40%
4	Za podgrzewacze wody	40%
5	Za gaz przewodowy	40%

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Henryk Kozariski