

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

do projektu zmiany uchwały w sprawie stawek

czynszu za najm lokali mieszkalnych

Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. w sprawie najmu lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych uzależniła wysokość czynszu od wartości odtworzeniowej lokalu, który nie może przekraczać 3 % jego wartości.

Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego pow. użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego $1m^2$ pow. użytkowej budynku mieszkalnego.

Wskaźnik przeliczeniowy $1m^2$ powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustala co kwartał Wojewoda. Wartość wskaźnika i wielkość maksymalnego czynszu od momentu wejścia w/w ustawy w życie zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Ostrzeszowie przedstawia się następująco :

wartość wskaźnika przeliczeniowego	% wartość odtworzeniowa $1m^2$ lokalu przyjęta przez RM	maksymalny czynsz
IV kw 94r. 773,20	1,5 %	0,97zł.
IV kw 94r. 486,40	2 %	0,81zł.
I kw 95r. 499,-	2 %	0.83zł.
II kw 95r. 637,78	2 %	1,06zł.

Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej z dnia 15.12.1994r. czynsz regulowany na poziomie 1,5 % wartości odtworzeniowej w wysokości 0,97zł./ m^2 pokrywał koszty utrzymania zasobów komunalnych z uwzględnieniem minimalnych remontów.

Zmiana wartości wskaźnika przeliczeniowego w IV kwartale 1994r. spowodowała, że czynsz maksymalny spadł z kwoty 0,97zł. na 0,61 zł. tj. o 37%.

Rada Miejska w dniu 29 grudnia 1994r. podjęła uchwałę zmieniającą % wartości odtworzeniowej $1m^2$ lokalu mieszkalnego z 1,5 % na 2 % co przy wskaźniku odtworzeniowym 486,40zł. ustaliło maksymalny czynsz na poziomie 0,81zł./ m^2 .

Wyliczenie zapotrzebowania na dotację celową na dodatki
mieszkanłowe w 1995r.

Wzór obliczania zapotrzebowania na dotację i koszty które pokrywa
gmina z własnego budżetu.

$$b = d - (p - w) - 5\% dp$$

objaśnienia:

b - kwota dotacji

d - suma przyznanych dodatków mieszkaniowych

p - łączne przychody z czynszu

w - łączne wydatki na utrzymanie budynków komunalnych do
wielkości 1,2 wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użytkowej
budynku, ustalane przez wojewodę

dp - należne podstawowe dochody podatkowe gminy.

Przykładowe obliczenia za miesiąc styczeń i luty 95r.

$$b = d - (p - w) - 5\% dp$$

$$d = 12.862,87 \quad - \text{styczeń}$$

$$(p - w) = \text{wpływy z lokali użytkowych} = 3.700,-\text{zł.}$$

- wpływy z lokali mieszkalnych :

- po uwzględnieniu czynników obniżających max stawkę
czynszu regulowanego, stawka czynszu wynosi 1,7% wartości
odtworzeniowej.

$$499,-\text{zł} \times 1,7\% : 12 \text{ miesięcy} = 0,71$$

$$\text{pow. użytkowa lokali mieszkalnych} = 20.057 \text{ m}^2$$

$$0,71 \times 20.057 = 14.240,47$$

$$499,-\text{zł.} \times 1,2\% : 12 \text{ miesięcy} = 0,50$$

$$0,50 \times 20.057 = 10.028,50$$

$$(14.240,47 - 10.028,50 = 4.211,97) \quad (p - w) = 4.211,97 + 3.700 =$$

$$7.911,97$$

$$dp = 1.862.813,70 \times 5\% : 6 \text{ miesięcy} = 15.523,44$$

$$b = 12.862,87 - 7.911,97 - 15.523,44$$

$$b = 0$$

$$d = 24.942,48 \quad \text{styczeń} + \text{luty}$$

$$b = 24.942,48 - 7.911,97 - 15.523,44$$

$$b = 1.507,07$$

Zmiana wskaźnika przeliczeniowego na I kwartał 1995r. o 0,02zł./m² nie spowodowała znacznych zmian maksymalnego czynszu.

Wzrost wskaźnika przeliczeniowego ustalony na II kwartał o 28 % w stosunku do I kwartału powoduje stosunkowo duży wzrost czynszu. W momencie kiedy płace realne wznoszą niewiele lub wcale, znaczne podniesienie czynszu powoduje duże obciążenie budżetu rodzin, które nie korzystają z dodatków mieszkaniowych.

Ogółem w gminie jest około 1100 rodzin dla których Rada Miejska ustala czynsz regulowany. Są to mieszkania zakładowe, komunalne oraz mieszkania w domach prywatnych dla rodzin zakwaterowanych na mocy decyzji administracyjnej. Z tej liczby 270 rodzin korzysta z dodatku mieszk(25%)

Wpływ czynszu na wysokość dodatku mieszkaniowego

na przykładzie rodziny czteroosobowej o dochodach 600,-zł. miesięcznie, zajmującej lokal o powierzchni użytkowej 50m² z pełnym wyposażeniem technicznym.

Lp.	Opłaty czynszowe	stawka czynszu 0,83zł./m ²	stawka czynszu 1,06zł./m ²	stawka czynszu 0,85zł./m ²
1.	czynsz	41,50	53,-	42,50
2.	c.o	73,50	73,50	73,50
3.	c.c.w	23,20	23,20	23,20
4.	inne opłaty	10,00	10,00	10,00
	razem	148,20	159,20	149,20

1. Przy stawce czynszu 0,83zł./m² kwota dodatku mieszkaniowego wyniesie :

- rodzina 4 osobowa pokrywa opłaty czynszowe w wysokości 12% swoich dochodów

$$600 \times 12\% = 72,-\text{zł.}$$

$$148,20 - 72,- = 76,20 - \text{kwota dodatku wypłacana przez Urząd}$$

2. Przy stawce 1,06zł./m² dodatek wyniesie :

$$159,20 - 72,- = 87,20 - \text{kwota dodatku}$$

3. Przy stawce 0,85zł./m² - proponowanej przez Zarząd dodatek wyniesie :

$$149,20 - 72,- = 77,20 \text{ kwota dodatku}$$

Przy wzroście czynszu o 28% z kwoty 0,83 na 1,06zł./m² kwota dodatku mieszkaniowego wzrośnie o 14 %.

Przy wzroście czynszu z 0,83 na 0,85zł./m² kwota dodatku rośnie o 1,3 %.

TABELA MIESIĘCZNYCH WYPŁAT DODATKÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Miesiące	Kwoty wypłat	Ilość przyznanych dodatków	Średni dodatek mieszkaniowy
1.	styczeń	12.865,87	245	52,50
2.	luty	24.942,48	422	59,11
3.	marzec	32.259,59	551	58,56
4.	kwiecień	36.343,30	630	57,69

Szacunkowy wpływ maksymalnej stawki czynszu na wielkości wypłat dodatków mieszkaniowych.

Ilość dodatków mieszkaniowych /miesięcznie	maksymalne stawki czynszu		
	0,83zł./m ²	1,06zł./m ²	0,85zł./m ²
	57zł. śr. dodatek	65zł. śr. dodatek	58zł. śr. dodatek
maj 700	39.900	45.500	40.600
czerwiec 780	44.460	50.700	45.240
lipiec 830	47.310	53.950	48.140
sierpień 880	50.160	57.200	51.040
wrzesień 930	53.010	60.450	53.940
paździer. 1000	57.000	65.000	58.000
listopad 1000	57.000	65.000	58.000
grudzień 1000	57.000	65.000	58.000
Ogółem wydatki -	405.840	462.800	412.960
do kwietnia br.	106.411	106.411	106.411
	512.251	569.211	519.371

Można szacunkowo określić, zakładając, że wartości uwzględnione we wzorze na obliczanie zapotrzebowania na dotację tj. podstawowe dochody podatkowe gminy, wpływy z lokali użytkowych oraz różnica wartości odtworzeniowej do poziomu 1,2% nie zmieniają się, wysokości wypłat dodatków mieszkaniowych pokrywanych przez gminę przy poszczególnych stawkach czynszu:

- 0,83zł./m² - miesięcznie 23.435,-zł.
- 1,06zł./m² - miesięcznie 24.438,-zł.
- 0,85zł./m² - miesięcznie 20.828,-zł.

Rozdział wypłat z tytułu dodatków mieszkaniowych w zależności od czynszu przedstawia się następująco :

Stawka czynszu	Ogółem wydatki	Gmina	Wojewoda
0,83zł./m ²	512.251	281.220	231.031
1,06zł./m ²	569.211	293.256	275.955
0,85zł./m ²	519.371	249.936	269.435

Na ogólną kwotę 106.411,-zł. wypłaconych dodatków mieszkaniowych za m-ce styczeń do kwietnia br. Wojewoda zrefundował kwotę w wysokości 23.238,-zł.

Kwoty o przyznanie dotacji celowej na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych nie są gwarantowane przez Wojewodę. Obecnie Wojewoda w pełni wypłaca dodatki mieszkaniowe, należy tu jednak podkreślić, iż jest to początek wypłat dodatków mieszkaniowych w poszczególnych miastach i w drugim półroczu br. nastąpi podwojenie zapotrzebowania na dotację do wypłat dodatków mieszkaniowych.

W związku z zmianą wskaźnika przeliczeniowego i jego wzrost o 28% w stosunku do I kwartału, jak również z trudnymi do przewidzenia zmianami tej wartości w następnych kwartałach, proponuje się wprowadzenie stałej stawki czynszu niezależnej od wartości odtworzeniowej w kwocie 0,85zł./m², która obowiązywałaby do końca roku 1995.

Chronić to będzie lokatorów przed kwartalną podwyżką czynszu i windowaniem go do wysokich kwot.

Ponadto ustalenie stałej stawki czynszu na cały rok pozwala dokładniej oszacować i zaplanować przychody i wydatki związane z gospodarką mieszkaniową, a zwłaszcza wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych.

Przy stawce czynszu 0,85zł./m² utrzymującej się do końca roku kwoty zaplanowane w budżecie na dodatki mieszkaniowe bilansują się z potrzebami.

Niekorzystnym aspektem stałej stawki czynszu na poziomie 0,85zł./m² jest zapewne fakt, że wpływy z czynszu nie pokrywają kosztów szerokich potrzeb remontowych zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej. Czy jednak społeczeństwo stać na ponoszenie tych kosztów.

Dla porównania stawki czynszu w miastach woj. kaliskiego i tabela stawek czynszu za 1m², na podstawie badań Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej przeprowadzona w 93 miastach.

Lp.	Miasta	Maksymalna stawka czynszu	Minimalna stawka czynszu
1	Krotoszyn	0,90	0,50
2	Kępno	0,85	0,43
3	Ostrów Wlkp.	0,80	0,46
4	Pleszew	0,60	0,36
5	Syców	0,84	0,29

Miasta według liczby ludności	Stawki w zł		
	Najniższe	Średnie	Najwyższe
do 5 tys. osób	0,24	0,46	0,61
od 5 do 10 tys.	0,29	0,50	0,65
od 10 do 50 tys.	0,31	0,57	0,77
od 50 do 300 tys.	0,28	0,59	0,75
ponad 300 tys.	0,46	0,75	0,93

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
inż. Anna Madeja-Dejneka

BURMISTRZ
Stanisław Wabniec