

Zarządzenie Nr⁶⁸/₁₀.....
Burmistrza Miasta i Gminy Radków
z dnia 20 sierpnia 2010 roku

w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) i § 11 ust. 2 uchwały Nr VI/25/07 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 31 stycznia 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radków na lata 2007 – 2011(Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 79, poz. 900 z dnia 23.03.2007r.) –

zarządzam, co następuje:

§ 1

Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości **2,40 zł/m²**.

§ 2

Traci moc zarządzenie Nr 80/09 Burmistrza Miasta i Gminy Radków z dnia 28 sierpnia 2009 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Gminnych Zakładów Użyteczności Publicznej w Radkowie.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą od 1 września 2010 roku.

BURMISTRZ
Jan Bednarczyk
Jan Bednarczyk

Radków, dn.19.08.2010r.

L.dz. 1821 /2010

GIGN	Urząd Miasta i Gminy	OKSIT
USC	Radków	BP
SISO		RILSW
SM		PO
IBiNB	19-08-2010	WT
GKIUD		M
ZP	Sekretariat	AIPI
DGIRPA	L.dz. 9314	OR
	B ZB SS I ER RP	

Jan Bednarczyk
Burmistrz
Urzędu Miasta i Gminy
w Radkowie

WNIOSEK

Gminne Zakłady Użyteczności Publicznej w Radkowie składają na Pana ręce wniosek o ustalenie z dniem 01.09.2010 r. stawki bazowej czynszu w budynkach stanowiących mienie Gminy Radków na poziomie 2,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wyżej wymieniona propozycja ustala czynsz na poziomie roku bieżącego i stanowi wykładnię wynikową kosztów zaplanowanych w 2010 / 2011 r w uchwale Rady Miejskiej w Radkowie Nr V/25/07 z dnia 31 stycznia 2007r .

Z poważaniem

DYREKTOR
mgr inż. Mirosław Pejski

W załączeniu:

– kalkulacja stawki bazowej czynszu

Do wiadomości:

- 1) Adresat
- 2) A/a

KALKULACJA STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU NA 2010/2011 ROK

I. Założenia:

1. Wskaźnik wysokości średniego czynszu w porównaniu do stawki bazowej
 $(89141,67 / 28779,04) / 2,40 = 1,2906$
2. Termin stosowania 01.09.2010÷31.08.2011r.
3. Kalkulacja oparta o:
 - Powierzchnię lokali mieszkalnych planowaną w oparciu o stan na dzień 05.2010 z uwzględnieniem sprzedaży.
 - Koszty roku 2009
 - Wskaźnik inflacji za 2007 rok - 4,3 %
 - Wskaźnik inflacji za 2008 rok - 4,2 %
 - Wskaźnik inflacji za 2009 rok - 2,0 %
 - Wskaźnik inflacji za 2010 rok - 2,9 %
 - Fundusz remontowy ,konserwacja, naprawa i usuwanie awarii przyjęto w oparciu o zapisy Uchwały Rady Miasta Nr V/25/07 z dnia 31 stycznia 2007r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zwiększony o wskaźnik inflacji roku 2007 , 2008, 2009.
4. Stawka odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego - 3393,00 zł.
5. Obecna stawka bazowa czynszu 2,40 zł /m²
6. Maksymalna stawka czynszu 4,32 zł/m² stanowi obecnie 1,528 % 1/12 stawki odtworzenia 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego na terenie woj. dolnośląskiego.
7. Wskaźnik pow. użytkowej lok. mieszkalnych do całkowitej pow. użytkowej lokali obsługiwanej przez zakłady 0,5725

II. Dane:

- Powierzchnia:
 - stan na 01 maj 2010 = 29 400,37 m²
 - planowana sprzedaż 30 lokali po 53,20 m² = 1 596,00 m²
 - powierzchnia obliczeniowa = 27 804,37 m²
- Koszty:
 - a) Fundusz Remontowy (budynki)
 $(601000*4/12+570000*8/12) * 0,5725*1,043*1,042*1,02 = 368 302,96 \text{ zł}$
 - b) Koszty administracji
 $12 \text{ m-cy} \times 0,58 \text{ zł/m}^2 \times 27 804,37 * 1,029 = 199 130,45 \text{ zł}$
 - c) Podatek od nieruchomości:
 $(0,65+ 0,39 \times 6,0) \times 27 804,37 * 1,029 = 85 545,99 \text{ zł}$
 - d) Opłaty stałe:
 - energia elektryczna $0,5725*98 987,83 \text{ zł}*1,029 = 58 313,98 \text{ zł}$
 - usługi kominiarskie $0,5725*15 510,72 \text{ zł}*1,029 = 9 137,40 \text{ zł}$
 - usługi deratyzacyjne $0,5725*1 976,00*1,029 = 1 164,07 \text{ zł}$
 - przeglądy:
 - kominów $0,5725*11 330,00*1,029 = 6 674,53 \text{ zł}$
 - instal.elekt. $0,5725*0,0*1,029 = 0,00 \text{ zł}$
 - instal.gazowej $0,5725* 4 128,00*1,029 = 2 431,82 \text{ zł}$
 - razem = 77 721,80 zł

OP

- e) Konserwacje, naprawy i usuwanie awarii
 $\{45\,000 \cdot 4/12 + 35\,000 \cdot 8/12 + (110\,000 \cdot 4/12 + 102\,000 \cdot 8/12) \cdot 0,5725\} \cdot 1,043 \cdot 1,042 \cdot 1,02 = 108\,919,81 \text{ zł}$
- f) Koszty podatku VAT rozliczonego procentowo (44 % stawki)
 $(368\,302,96 + 108\,919,81 + 77\,721,80) \cdot 0,07 \cdot 0,44 \cdot 0,5725 = 9785,34 \text{ zł}$
- g) Koszty remontu i napraw lokali mieszkalnych
 $(194\,000 \cdot 4/12 + 150\,000 \cdot 8/12) \cdot 1,043 \cdot 1,042 \cdot 1,02 = 182\,539,94 \text{ zł}$

Razem planowane koszty:

$$368\,302,96 + 199\,130,45 + 85\,545,99 + 77\,721,80 + 108\,919,81 + 9785,34 + 182\,539,94 = \underline{\underline{1\,031\,946,29 \text{ zł}}}$$

III. Obliczenie stawki bazowej czynszu:

$$1\,031\,946,29 : 27\,804,37 : 12 \text{ m-cy} : 1,2906 = 2,3965 \text{ zł/m}^2 \text{ miesięcznie,}$$

przyjęto **2,40 zł/m²** – stawka może być tylko parzysta.

IV. Analiza:

a. Roczne przychody $2,40 \times 27\,804,37 \times 12 \times 1,2906 = \underline{\underline{1\,033\,468,41 \text{ zł}}}$

2. Proponowany wzrost do obecnej stawki bazowej $(2,40 / 2,40 - 1) \cdot 100 = 0\%$

3. Średni czynsz zł / m² lokalu mieszkalnego $2,40 \times 1,2906 = 3,0974 \text{ zł / m}^2$

4. Maksymalny czynsz na terenie gminy $2,40 \times 1,8 = 4,32 \text{ zł / m}^2$

5. Wartość wskaźnika porównującego maksymalny czynsz w stosunku do 1/12 wartości odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego = 4,32 zł, co stanowi 1,528 % miesięcznej stawki odtworzenia 1 m² powierzchni lokalu.

6. Wysokość podstawowej stawki czynszu lokali socjalnych wyniesie $2,40 \cdot (1 - 0,40) \cdot 0,5 = \underline{0,72 \text{ zł/m}^2}$.

Spomacki
 M. Jaszczyszyn

Zetwierdziłem
 18.08.2010
 Medunski